

## 【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25年12月20日
【事業年度】	第29期（自 平成24年10月1日 至 平成25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】	専務取締役管理部担当兼管理部部長 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】	専務取締役管理部担当兼管理部部長 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】

提出会社の経営指標等

回次	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成21年 9月	平成22年 9月	平成23年 9月	平成24年 9月	平成25年 9月
売上高 (千円)	17,505,260	8,264,985	5,367,183	5,068,947	4,951,840
経常利益 (千円)	2,649,865	157,889	286,341	336,715	470,404
当期純利益 (千円)	172,521	62,268	156,264	189,220	327,736
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	26,780,800
純資産額 (千円)	15,679,299	15,532,980	15,508,613	15,654,058	15,893,534
総資産額 (千円)	42,716,786	42,847,243	44,106,600	49,305,406	54,848,498
1株当たり純資産額 (円)	599.22	593.62	615.87	623.97	633.52
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	250 (-)	200 (-)	200 (-)	200 (-)	4 (-)
1株当たり当期純利益 金額 (円)	6.56	2.38	6.09	7.54	13.06
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 (%)	36.7	36.3	35.2	31.7	29.0
自己資本利益率 (%)	1.1	0.4	1.0	1.2	2.1
株価収益率 (倍)	39.2	58.0	29.4	20.9	37.5
配当性向 (%)	38.1	84.0	32.8	26.5	30.6
営業活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	9,174,509	643,157	1,930,429	833,022	975,370
投資活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	46,449	1,151,037	2,879,582	5,162,756	5,802,599
財務活動によるキャッ シュ・フロー (千円)	12,176,305	287,382	817,466	5,024,295	4,581,156
現金及び現金同等物の期 末残高 (千円)	5,210,898	5,431,396	5,299,709	5,994,270	5,769,740
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	19 (6)	17 (5)	16 (5)	18 (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。

4. 当社は、平成25年2月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成25年4月1日付けで、普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたしました。このため、当該株式分割が、第25期の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 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。

#### 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

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

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

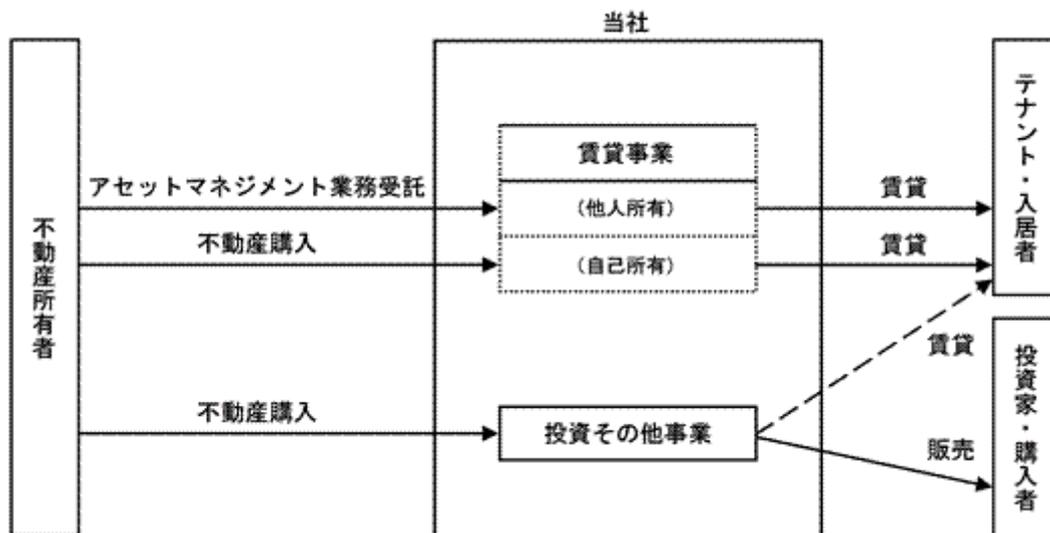
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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

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

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

#### [ 事業系統図 ]



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

#### 4【関係会社の状況】

該当事項はありません。

#### 5【従業員の状況】

##### (1) 提出会社の状況

平成25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)	45.2	7.4	10,913

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。
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、昨年末の政権交代を機に新政権が打ち出した景気対策や金融緩和措置への期待感から、円安・株高基調に転換するなど、企業を取り巻く環境にも明るい兆しが見えてきております。他方、長期化する欧州経済の低迷や中国を始めとする新興国の経済成長率鈍化を背景とした世界経済の減速が懸念材料となっております。

このような事業環境下、当社はマーケットを見据えた的確なリーシング戦略により、オフィスビルの高稼働率を維持し安定収益を確保する一方で、前期より継続して優良な賃貸レジデンスを取得してまいりました。物件取得の新たな手法としての不動産M&Aにより高収益の賃貸レジデンス4棟を取得いたしました。これにより取得した賃貸レジデンスは計19棟となりました。順次全面リビルド工事を実施、当社最大の強みであるデザイン力と、細部にまで徹底してこだわった精緻な設計計画により物件に磨きをかけ、新築物件を上回る魅力を付けることにより、資産価値の向上および収益力の強化に継続して取り組みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,951百万円（前期比2.3%減）、営業利益1,351百万円（前期比23.6%増）、経常利益470百万円（前期比39.7%増）、当期純利益327百万円（前期比73.2%増）となりました。

なお、当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の業績の記載を省略しております。

#### (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975百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが5,802百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが4,581百万円の収入超過となったこと、また合併に伴う現金及び現金同等物の増加額21百万円により、期首より224百万円減少し、5,769百万円となりました。

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、975百万円の収入超過（前期は833百万円の収入超過）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151百万円及び法人税等の支払額168百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益476百万円及び減価償却費1,067百万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、5,802百万円の支出超過（前期は5,162百万円の支出超過）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4,018百万円及び関係会社株式の取得による支出1,550百万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、4,581百万円の収入超過（前期は5,024百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出5,039百万円、社債の償還による支出358百万円及び配当金の支払額50百万円があったものの、長期借入れによる収入9,337百万円及び社債の発行による収入692百万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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,785,525	108.0
投資その他事業(千円)	166,315	26.1
合計(千円)	4,951,840	97.7

(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。前期より所有賃貸物件の高稼働に加え優良な賃貸用レジデンスの新規取得により約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、一部固定資産の売却により借入金を圧縮し自己資本比率の向上を目指します。また、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を強化して参ります。

また、当社は建物創りに対して最優先に力を注いでまいりましたが、さらに今後100年のスパンにおいても、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所存です。

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

#### 4【事業等のリスク】

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

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成25年12月20日）において当社が判断したものであります。

##### (1) 業界環境について

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

##### (2) 賃貸不動産の稼働状況について

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

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

##### (3) 建築工事等について

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

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24年9月期：61.3%、平成25年9月期：63.6%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24年9月期	平成25年9月期
有利子負債残高（千円）	30,206,910	34,856,452
総資産（千円）	49,305,406	54,848,498
有利子負債依存度	61.3%	63.6%

（注）有利子負債は、1年内返済予定の長期借入金、1年内償還予定の社債、長期借入金及び社債を含んでおります。

##### (5) 財務制限条項について

当社の平成25年9月期末時点の借入金のうち、シンジケートローン等10件12,081百万円については、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：平成25年4月16日から平成30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25年12月20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25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25年12月20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8.0%（353百万円）増加しましたが、投資その他事業収益が73.9%（470百万円）減少したため、売上高は前事業年度の5,068百万円から4,951百万円へと2.3%（117百万円）減少しました。

一方、売上総利益は前事業年度の1,812百万円から2,105百万円へと16.2%（292百万円）増加しました。

販売費及び一般管理費は、人件費等の増加により、前事業年度の719百万円から753百万円へと4.8%（34百万円）増加しました。

営業利益は、前事業年度の1,093百万円から1,351百万円へと23.6%（258百万円）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769百万円から886百万円へと15.3%（117百万円）増加し、経常利益は、前事業年度の336百万円から470百万円へと39.7%（133百万円）増加しました。

特別損益は、前事業年度は固定資産除却損3百万円を計上しましたが、当事業年度は固定資産売却益6百万円を計上した結果、税引前当期純利益は前事業年度の333百万円から476百万円へと43.0%（143百万円）増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の189百万円から327百万円へと73.2%（138百万円）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49,305百万円から54,848百万円と5,543百万円増加しました。これは主に、建物が843百万円、土地が4,314百万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33,651百万円から38,954百万円と5,303百万円増加しました。これは主に、長期借入金（1年以内返済予定含む）が4,297百万円、繰延税金負債が628百万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15,654百万円から15,893百万円と239百万円増加しました。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327百万円を計上したことによるものです。

### (3) 経営戦略の現状と見通し

当事業年度における不動産マーケットは、不動産投資市場におきましては、昨年末の政権交代以降日銀の金融緩和をはじめとするアベノミクスの進展により、長期金利の低下、株価・リート株の上昇が顕著になり期待利回りの低下、購買力を増したリート・ファンドによる不動産取得が活発化するなど、マーケットの回復は本格化しております。

また東京都心部のオフィスビル市場は、新築オフィスビルの大量供給が一巡し空室率は低下し、賃料も横ばいから、一部では上昇が始まっております。

このような事業環境のもと、当社は不動産賃貸業としての安定性と成長性を確立するため、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、安定した賃料収入の実現を図るとともに、保有物件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、継続して賃貸レジデンスを取得、美しいデザインと確かな機能性を併せ持った建物にリビルドし、資産価値と収益力をさらに高めるとともに、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、投資その他の事業は、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。

### 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4,139,907千円であり、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25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	93,215 (-)	- (-)	- (-)	13,046	106,262	18 (5)
東京都心5区	賃貸事業	18	賃貸用不動産 (オフィスビル・店舗)	5,364,162 (27,507.87)	9,603,975 (6,198.10)	747,997 (707.07)	389,899	16,106,033	- (-)
その他東京都	賃貸事業	17	賃貸用不動産 (オフィスビル・賃貸住宅)	4,482,531 (29,950.39)	7,833,063 (14,149.22)	- (-)	142,793	12,458,389	- (-)
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)	11,827,605 (46,392.21)	4,345,160 (10,963.18)	- (-)	244,271	16,417,037	- (-)
合計		44		21,767,515 (103,850.47)	21,782,199 (31,310.50)	747,997 (707.07)	790,010	45,087,722	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	73,800,000
計	73,800,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数 (株) (平成25年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成25年12月20日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品取 引業協会名	内容
普通株式	26,780,800	26,780,800	東京証券取引所市場第一部	単元株式数100株
計	26,780,800	26,780,800	-	-

#### (2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【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25年4月1日 (注)	26,512,992	26,780,800	-	4,969,192	-	5,099,179

(注) 株式分割(1:100)によるものであります。

#### (6)【所有者別状況】

平成25年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							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	28	51	44	4	4,519	4,664	-
所有株式数 (単元)	-	28,966	11,064	9,033	3,961	355	214,423	267,802	600
所有株式数の割合(%)	-	10.82	4.13	3.37	1.48	0.13	80.07	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,693,038株は、「個人その他」に16,930単元及び「単元未満株式の状況」に38株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が1単元含まれております。

3. 単元未満株式のみを有する株主数は12人であります。

(7) 【大株主の状況】

平成25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	8,710,000	32.52
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	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	1,021,500	3.81
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	798,400	2.98
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	783,300	2.92
日本マスタートラスト信託銀行株式 会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	606,200	2.26
森作 哲朗	東京都杉並区	243,600	0.91
麻生 國雄	北海道厚岸郡浜中町	240,000	0.90
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号 晴海アイ ランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟	228,100	0.85
飯田 一郎	東京都世田谷区	197,700	0.74
計	-	17,224,700	64.32

- (注) 1. 当社は、自己株式1,693,038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25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 1,693,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,087,200	250,872	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式 600	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	250,872	-

- (注) 「完全議決権株式(その他)」欄における「株式数(株)」の欄には証券保管振替機構名義の失念株式100株を含め、「議決権の数(個)」の欄には当該株式にかかる議決権1個を含めております。

【自己株式等】

平成25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	1,693,000	-	1,693,000	6.32
計	-	1,693,000	-	1,693,000	6.32

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

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7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】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	38	20,026
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成25年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(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	1,693,038	-	1,693,038	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成25年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の売渡による株式は含まれておりません。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成25年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式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、経営体制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4円とすることにいたしました。その結果、配当性向は30.6%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制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25年12月20日 定時株主総会	100,351	4

### 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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	平成21年9月	平成22年9月	平成23年9月	平成24年9月	平成25年9月
最高(円)	39,300	28,900	20,620	18,600	75,500 900
最低(円)	9,150	13,110	11,510	13,750	13,900 481

(注) 1. 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. 平成25年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。印は、当該株式分割による権利落後の最高・最低株価を示しております。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成25年4月	5月	6月	7月	8月	9月
最高(円)	874	758	667	644	569	546
最低(円)	663	516	486	526	488	481

(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	8,710,000
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 月 当社建築設計部部长兼務 平成22年12月 平成23年12月 当社代表取締役社長(現任)	(注)2	117,600
専務取締役	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 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 平成25年12月 当社専務取締役管理部担当 兼管理部部長(現任)	(注)2	243,600
取締役	都市開発部 担当兼都市 開発部部长 兼建築設計 部担当兼建 築設計部部 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 平成25年12月 当社取締役都市開発部担当兼都市 開発部部长兼建築設計部担当 兼建築設計部部长(現任)	(注)2	60,800
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	31,700

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	12,000
計						9,175,700

- (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、社外監査役であります。
2. 平成25年12月20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25年12月20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

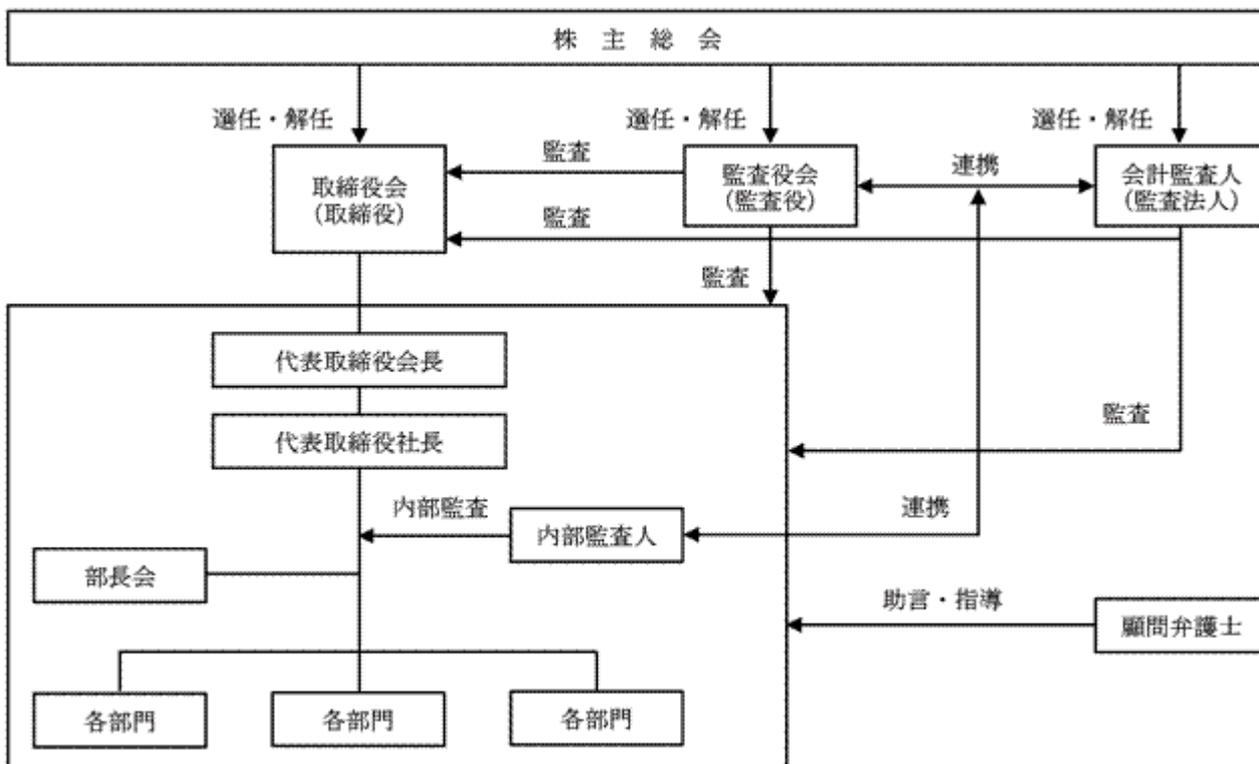
##### 企業統治の体制の概要

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、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25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	126,822	126,822	-	-	-	5
社外監査役	18,000	18,000	-	-	-	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25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、現弁護士の視点によるコンプライアンスの強化を図るために選任しております。

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

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31,700株及び12,000株所有しておりますが、人的関係又は取引関係その他の利害関係はありません。また、社外監査役の井嶋一友氏は、人的関係、資本関係又は取引関係その他の利害関係はありません。

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)
17,000	-	17,000	-

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

【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29期事業年度（平成24年10月1日から平成25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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	6,168,270	6,014,740
営業未収入金	49,034	43,365
有価証券	-	5,000
販売用不動産	<sup>1</sup> 1,343,501	<sup>1</sup> 1,494,554
仕掛販売用不動産	<sup>1</sup> 1,306,352	<sup>1</sup> 1,306,506
貯蔵品	600	536
前払費用	154,858	138,784
繰延税金資産	17,910	17,016
その他	13,414	17,304
貸倒引当金	1,430	730
流動資産合計	9,052,513	9,037,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,190,839	25,436,059
減価償却累計額	2,267,282	3,668,544
建物(純額)	<sup>1</sup> 20,923,556	<sup>1</sup> 21,767,515
構築物	186,258	232,031
減価償却累計額	46,043	83,046
構築物(純額)	<sup>1</sup> 140,214	<sup>1</sup> 148,985
機械及び装置	338,432	338,432
減価償却累計額	119,378	175,396
機械及び装置(純額)	<sup>1</sup> 219,054	<sup>1</sup> 163,036
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	31,529	31,976
車両運搬具(純額)	1,325	877
工具、器具及び備品	146,622	170,865
減価償却累計額	102,204	124,183
工具、器具及び備品(純額)	44,417	46,682
土地	<sup>1</sup> 17,467,817	<sup>1</sup> 21,782,199
建設仮勘定	622	423,073
有形固定資産合計	38,797,008	44,332,369
無形固定資産		
のれん	-	41,131
借地権	<sup>1</sup> 747,997	<sup>1</sup> 747,997
ソフトウェア	323	375
その他	6,966	6,980
無形固定資産合計	755,287	796,484

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25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	3,030	4,030
敷金及び保証金	434,117	404,726
長期前払費用	165,728	266,385
繰延税金資産	86,220	-
その他	2,000	2,923
貸倒引当金	2,000	2,000
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>700,596</b>	<b>682,564</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>40,252,892</b>	<b>45,811,419</b>
<b>資産合計</b>	<b>49,305,406</b>	<b>54,848,498</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	37,695	37,100
1年内返済予定の長期借入金	<sup>1</sup> 5,497,035	<sup>1</sup> 5,153,223
1年内償還予定の社債	309,000	490,618
未払金	208,061	167,226
未払費用	124,095	103,292
未払法人税等	111,524	91,892
前受金	298,643	328,270
預り金	111,549	98,224
賞与引当金	15,661	16,297
<b>流動負債合計</b>	<b>6,713,266</b>	<b>6,486,145</b>
<b>固定負債</b>		
社債	728,000	898,882
長期借入金	<sup>1</sup> 23,672,875	<sup>1</sup> 28,313,728
繰延税金負債	-	628,553
退職給付引当金	19,365	21,794
受入敷金保証金	2,268,197	2,292,710
資産除去債務	65,789	66,387
その他	183,853	246,762
<b>固定負債合計</b>	<b>26,938,080</b>	<b>32,468,819</b>
<b>負債合計</b>	<b>33,651,347</b>	<b>38,954,964</b>

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	4,962,763	5,240,324
利益剰余金合計	6,123,603	6,401,164
自己株式	422,718	422,738
株主資本合計	15,769,257	16,046,798
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	115,199	153,264
評価・換算差額等合計	115,199	153,264
純資産合計	15,654,058	15,893,534
負債純資産合計	49,305,406	54,848,498

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,432,518	4,785,525
投資その他事業収益	636,429	166,315
売上高合計	5,068,947	4,951,840
売上原価		
賃貸事業原価	2,708,496	2,786,900
投資その他事業原価	547,909	59,535
売上原価合計	<sup>1</sup> 3,256,406	2,846,436
売上総利益	1,812,540	2,105,404
販売費及び一般管理費		
役員報酬	138,582	144,822
給料及び手当	175,329	194,673
雑給	19,734	22,057
福利厚生費	34,881	36,909
賞与引当金繰入額	15,661	16,297
地代家賃	102,098	102,749
支払手数料	49,085	50,881
租税公課	104,811	103,137
減価償却費	18,181	18,097
その他	60,886	64,296
販売費及び一般管理費合計	719,252	753,922
営業利益	1,093,288	1,351,482
営業外収益		
受取利息	1,245	2,500
有価証券利息	270	270
受取配当金	121	172
補助金収入	7,827	900
雑収入	3,119	1,809
営業外収益合計	12,583	5,651
営業外費用		
支払利息	626,409	737,973
社債利息	10,115	8,636
社債発行費	6,664	18,057
資金調達費用	103,299	107,898
雑損失	22,667	14,162
営業外費用合計	769,156	886,729
経常利益	336,715	470,404
特別利益		
固定資産売却益	-	<sup>2</sup> 6,660
特別利益合計	-	6,660
特別損失		
固定資産除却損	<sup>3</sup> 3,183	<sup>3</sup> 180
特別損失合計	3,183	180
税引前当期純利益	333,532	476,884
法人税、住民税及び事業税	142,090	152,025

法人税等調整額	2,221	2,877
法人税等合計	144,312	149,147
当期純利益	189,220	327,736

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)		当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
1. 貸貸事業原価					
業務委託費		63,927	2.4	52,457	1.9
賃借料		913,712	33.7	895,304	32.1
減価償却費		1,000,376	36.9	1,051,022	37.7
経費		730,479	27.0	788,115	28.3
合計		2,708,496	100.0	2,786,900	100.0
2. 投資その他事業原価					
物件仕入費		506,920	92.5	-	-
建築費及び改修費		31,589	5.8	36,794	61.8
経費		9,400	1.7	22,741	38.2
合計		547,909	100.0	59,535	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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	4,823,906	4,962,763
当期変動額		
剰余金の配当	50,363	50,175
当期純利益	189,220	327,736
当期変動額合計	138,857	277,561
当期末残高	4,962,763	5,240,324
<b>利益剰余金合計</b>		
当期首残高	5,984,746	6,123,603
当期変動額		
剰余金の配当	50,363	50,175
当期純利益	189,220	327,736
当期変動額合計	138,857	277,561
当期末残高	6,123,603	6,401,164
<b>自己株式</b>		
当期首残高	408,630	422,718
当期変動額		
自己株式の取得	14,087	20
当期変動額合計	14,087	20
当期末残高	422,718	422,738
<b>株主資本合計</b>		
当期首残高	15,644,487	15,769,257
当期変動額		
剰余金の配当	50,363	50,175
当期純利益	189,220	327,736
自己株式の取得	14,087	20
当期変動額合計	124,769	277,541
当期末残高	15,769,257	16,046,798

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	135,874	115,199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,675	38,065
当期変動額合計	20,675	38,065
当期末残高	115,199	153,264
<b>評価・換算差額等合計</b>		
当期首残高	135,874	115,199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,675	38,065
当期変動額合計	20,675	38,065
当期末残高	115,199	153,264
<b>純資産合計</b>		
当期首残高	15,508,613	15,654,058
当期変動額		
剰余金の配当	50,363	50,175
当期純利益	189,220	327,736
自己株式の取得	14,087	20
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	20,675	38,065
当期変動額合計	145,444	239,475
当期末残高	15,654,058	15,893,534

## 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	333,532	476,884
減価償却費	1,018,557	1,067,701
のれん償却額	-	1,418
貸倒引当金の増減額（は減少）	948	700
賞与引当金の増減額（は減少）	349	636
退職給付引当金の増減額（は減少）	1,274	2,429
受取利息及び受取配当金	1,636	2,942
支払利息	636,525	746,610
固定資産除却損	3,183	180
固定資産売却損益（は益）	-	6,660
売上債権の増減額（は増加）	8,463	6,904
たな卸資産の増減額（は増加）	449,862	151,207
仕入債務の増減額（は減少）	38,652	1,152
その他	110,834	251,003
小計	1,604,695	1,889,100
利息及び配当金の受取額	1,636	2,942
利息の支払額	625,302	748,071
法人税等の支払額又は還付額（は支払）	148,008	168,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	833,022	975,370
<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）	123,000	71,000
有形固定資産の取得による支出	5,053,677	4,018,597
有形固定資産の売却による収入	-	32,700
無形固定資産の取得による支出	-	400
関係会社株式の取得による支出	-	1,550,694
貸付けによる支出	-	223,000
その他	13,920	28,391
投資活動によるキャッシュ・フロー	5,162,756	5,802,599
<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）	87,500	-
長期借入れによる収入	10,289,000	9,337,000
長期借入金の返済による支出	4,862,320	5,039,958
社債の発行による収入	293,335	692,942
社債の償還による支出	543,000	358,500
配当金の支払額	51,132	50,306
自己株式の取得による支出	14,087	20
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,024,295	4,581,156
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	694,560	246,072
現金及び現金同等物の期首残高	5,299,709	5,994,270
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	<sup>2</sup> 21,542
現金及び現金同等物の期末残高	<sup>1</sup> 5,994,270	<sup>1</sup> 5,769,740

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法

(2) 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 主に定額法

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。

また、のれんについては、その効果の及ぶ期間に基づく定額法によっております。

(3) 長期前払費用

定額法

5. 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、金利キャップ

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スクシカ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。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(貸借対照表関係)

1. 担保に供している資産

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
販売用不動産	1,134,006千円	1,285,059千円
仕掛販売用不動産	354,029	354,183
建物	20,818,748	21,674,299
構築物	140,214	148,985
機械及び装置	219,054	163,036
土地	17,467,817	21,782,199
借地権	747,997	747,997
合計	40,881,867	46,155,759

(上記に対応する債務)

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	4,929,997千円	4,327,291千円
長期借入金	22,725,645	26,512,703
合計	27,655,642	30,839,995

(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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上原価	95千円	- 千円

2. 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
土地	- 千円	6,660千円

3. 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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
建物	499千円	- 千円
工具、器具及び備品	2,683	180
計	3,183	180

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(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

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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（注）	267,808	26,512,992	-	26,780,800
合計	267,808	26,512,992	-	26,780,800
自己株式				
普通株式（注）	16,930	1,676,108	-	1,693,038
合計	16,930	1,676,108	-	1,693,038

（注）当社は、平成25年4月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。発行済株式数の増加は、当該株式分割によるものであります。また、自己株式の増加の内訳は、当該株式分割による増加1,676,070株及び単元未満株式の買取りによる増加38株であります。

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24年12月19日 定時株主総会	普通株式	50,175	200	平成24年9月30日	平成24年12月20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25年12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	100,351	4	平成25年9月30日	平成25年12月24日

（注）当社は、平成25年4月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。

## (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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
現金及び預金勘定	6,168,270千円	6,014,740千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	174,000	245,000
現金及び現金同等物	5,994,270	5,769,740

## 2 当事業年度中に合併した杉浦興業株式会社より引き継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりであります。

流動資産	24,191千円
固定資産	2,489,941
資産合計	2,514,133
流動負債	243,775
固定負債	762,213
負債合計	1,005,988

## (リース取引関係)

## (借主側)

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

## (金融商品関係)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。

有価証券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及び金利キャ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、金利スワップ及び金利キャ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。

当事業年度（平成25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	6,014,740	6,014,740	-
(2) 営業未収入金	43,365	43,365	-
(3) 有価証券			
満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	6,063,105	6,063,105	-
(1) 営業未払金	37,100	37,100	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	33,466,952	33,531,920	64,968
(3) 社債（1年内償還予定含む）	1,389,500	1,401,317	11,817
負債計	34,893,552	34,970,338	76,786
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	(241,394)	(241,394)	-
デリバティブ取引計	(241,394)	(241,394)	-

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 有価証券

満期保有目的の債券

時価は、発行者の信用状況を勘案した上で、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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
敷金及び保証金	434,117	404,726
受入敷金保証金	2,268,197	2,292,710

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	-	-

当事業年度（平成25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	6,014,740	-	-	-
営業未収入金	43,365	-	-	-
有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	5,000	-	-	-
合計	6,063,105	-	-	-

4. 社債及び長期借入金の決算日後の返済予定額  
前事業年度（平成24年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	309,000	376,000	276,000	56,000	20,000	-
長期借入金	5,497,035	4,330,822	8,423,648	2,170,692	4,737,106	4,010,607
合計	5,806,035	4,706,822	8,699,648	2,226,692	4,757,106	4,010,607

当事業年度（平成25年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
社債	490,618	392,118	122,618	35,618	15,618	332,910
長期借入金	5,153,223	9,357,723	3,505,691	5,421,881	3,354,161	6,674,269
合計	5,643,841	9,749,841	3,628,309	5,457,499	3,369,779	7,007,179

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(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	-

当事業年度(平成25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24年9月30日)及び当事業年度(平成25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。

当事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25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25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	金利キャップ取引 買建	長期借入金	135,000	125,000	923
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	10,852,500	9,402,500	242,317
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	10,140,951	8,947,169	( )

(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24年9月30日現在)	当事業年度 (平成25年9月30日現在)
退職給付債務	19,365千円	21,794千円
退職給付引当金	19,365千円	21,794千円

3. 退職給付費用に関する事項

	前事業年度 (自平成23年10月1日 至平成24年9月30日)	当事業年度 (自平成24年10月1日 至平成25年9月30日)
勤務費用	3,168千円	2,429千円

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) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（平成25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	5,780
権利確定	-
権利行使	-
失効	5,780
未行使残	-

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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	543千円	277千円
賞与引当金	5,951	6,193
未払事業税	11,415	9,610
退職給付引当金	6,893	7,759
会員権評価損	1,174	1,174
資産除去債務	23,421	23,633
繰延ヘッジ損益	68,654	88,129
その他	-	2,517
繰延税金資産合計	118,054	139,296
繰延税金負債		
土地評価差額	-	738,020
資産除去債務に対応する除去費用	13,924	12,813
繰延税金負債合計	13,924	750,833
繰延税金資産又は繰延税金負債( )の純額	104,130	611,536

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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
法定実効税率	40.7%	38.0%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.3
住民税均等割	0.4	0.3
同族会社の留保金課税	0.8	1.9
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.1	-
合併による繰越欠損金の引継	-	8.9
その他	-	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.3	31.3

(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1,577,683千円(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。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1,854,174千円(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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	35,437,162	39,435,755
期中増減額	3,998,592	5,545,652
期末残高	39,435,755	44,981,407
期末時価	47,199,053	57,659,578

- (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(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。当事業年度の主な増加額は、取得(5,606,843千円)及び改修工事費(1,017,865千円)であり、主な減少額は減価償却(1,051,022千円)であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前事業年度(自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)

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。

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。

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

(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	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。

当事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)

当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【関連情報】

前事業年度（自 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の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

1．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前事業年度（自 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。

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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。

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）

金額的に重要性が乏しいため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 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。

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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23年10月1日 至 平成24年9月30日）	当事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
1株当たり純資産額 623.97円	1株当たり純資産額 633.52円
1株当たり当期純利益金額 7.54円	1株当たり当期純利益金額 13.06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．当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2．1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23年10月1日 至 平成24年9月30日）	当事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
当期純利益（千円）	189,220	327,736
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）	189,220	327,736
期中平均株式数（株）	25,106,300	25,087,795
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 578,000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 - 株 （注）行使期間満了により、平成24年12月20日付で失効しております。

（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】

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	23,190,839	2,245,220	-	25,436,059	3,668,544	971,692	21,767,515
構築物	186,258	45,773	-	232,031	83,046	17,562	148,985
機械及び装置	338,432	-	-	338,432	175,396	56,017	163,036
車両運搬具	32,854	-	-	32,854	31,976	447	877
工具、器具及び備品	146,622	27,036	2,792	170,865	124,183	21,122	46,682
土地	17,467,817	4,340,421	26,040	21,782,199	-	-	21,782,199
建設仮勘定	622	423,073	622	423,073	-	-	423,073
有形固定資産計	41,363,447	7,081,525	29,455	48,415,517	4,083,147	1,066,842	44,332,369
無形固定資産							
のれん	-	42,549	-	42,549	1,418	1,418	41,131
借地権	747,997	-	-	747,997	-	-	747,997
ソフトウェア	7,136	400	-	7,536	7,160	348	375
その他	8,249	524	-	8,774	1,794	511	6,980
無形固定資産計	763,383	43,474	-	806,857	10,373	2,277	796,484
長期前払費用	168,640	203,214	95,216	276,638	10,253	7,341	266,385

(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739,838千円及び改修工事715,843千円です。

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。

3. 当期増加額には、杉浦興業株式会社との合併による増加額が次のとおり含まれております。

建物	359,970千円
構築物	5,002
工具、器具及び備品	329
土地	2,124,114

【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	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	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	260,000 (40,000)	220,000 (220,000)	年1.10	無担保	平成26年2月28日
第27回無担保社債	平成21年9月25日	52,000 (26,000)	26,000 (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	100,000 (40,000)	60,000 (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	101,000 (67,000)	34,000 (34,000)	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	144,000 (36,000)	108,000 (36,000)	年0.47818	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 (-)	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)	80,000 (20,000)	年0.70	無担保	平成29年9月28日
第33回無担保社債	平成25年3月22日	-	250,500 (99,000)	年0.46	無担保	平成28年3月22日
第34回無担保社債	平成25年8月27日	-	411,000 (15,618)	年1.10	無担保	平成35年8月25日
合計	-	1,037,000 (309,000)	1,389,500 (490,618)	-	-	-

(注) 1. ( )内の金額は、1年以内償還予定額であります。

2. 決算日後5年間の償還予定額は、次のとおりであります。

1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
490,618	392,118	122,618	35,618	15,618

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	5,497,035	5,153,223	1.91	-
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。)	23,672,875	28,313,728	1.72	平成26年～ 平成50年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	29,169,910	33,466,952	-	-

(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	9,357,723	3,505,691	5,421,881	3,354,161

【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	3,430	101	-	801	2,730
賞与引当金	15,661	16,297	15,661	-	16,297

(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101千円及び債権回収による取崩額700千円であります。

【資産除去債務明細表】

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

(2)【主な資産及び負債の内容】

現金及び預金

区分	金額(千円)
現金	126
預金	
普通預金	4,177,595
定期預金	1,837,017
小計	6,014,613
合計	6,014,740

営業未収入金

(イ)相手先別内訳

相手先	金額(千円)
個人顧客	19,152
有限会社兼大商事	2,376
誠和産業株式会社	1,186
その他	20,650
合計	43,365

(ロ)営業未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 (千円)	当期発生高 (千円)	当期回収高 (千円)	当期末残高 (千円)	回収率(%)	滞留期間(日)
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{(B)}$ 2 365
49,034	379,623	385,293	43,365	89.9	44.4

(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	種類	物件数	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
東京都心5区	オフィスビル開発用地、分譲用土地等	2	357.32	-	441,024
その他東京都	賃貸住宅	3	1,630.08	3,003.03	1,048,469
その他	分譲用土地	1	1,059.00	-	5,060
合計		6	3,046.40	3,003.03	1,494,554

(注) 1. 地域は、東京都千代田区・中央区・港区・渋谷区・新宿区を「東京都心5区」、東京都心5区以外の東京都を「その他東京都」、また前記以外を「その他」に分類しております。

2. 土地面積及び延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。また、土地面積には一部賃借土地を含みます。

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。

## 仕掛販売用不動産

地域	種類	物件数	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
東京都心5区	オフィスビル開発用地	1	2,712.91	-	1,306,506
合計		1	2,712.91	-	1,306,506

(注) 1. 地域の分類は、「 販売用不動産」と同じであります。

2. 土地面積及び延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。また、土地面積には一部賃借土地を含みます。

3. 「種類」欄は、面積ベースにて50%以上の主要用途を記載しております。

## 営業未払金

相手先	金額(千円)
株式会社エネット	11,854
サンエスコポレート株式会社	4,143
東京電力株式会社	3,535
株式会社ザイマックスビルマネジメント	2,879
幕張テクノガーデン管理組合	1,351
その他	13,335
合計	37,100

## (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)	1,191,832	2,426,370	3,672,274	4,951,840
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	119,423	231,546	354,039	476,884
四半期(当期)純利益金額(千円)	72,823	141,246	243,539	327,736
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	2.90	5.63	9.71	13.06

(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)	2.90	2.73	4.08	3.36

(注) 当社は、平成25年4月1日付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っております。当事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期(当期)純利益金額を算定しております。

## 第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	10月1日から9月30日まで
定時株主総会	12月中
基準日	9月30日
剰余金の配当の基準日	3月31日 9月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とする。ただし電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載して行う。 公告掲載URL <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、親会社等を有していません。

### 2【その他の参考情報】

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

#### (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第28期)(自平成23年10月1日至平成24年9月30日)平成24年12月19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24年12月19日関東財務局長に提出。

#### (3) 四半期報告書及び確認書

第29期第1四半期(自平成24年10月1日至平成24年12月31日)平成25年2月8日関東財務局長に提出。

第29期第2四半期(自平成25年1月1日至平成25年3月31日)平成25年5月15日関東財務局長に提出。

第29期第3四半期(自平成25年4月1日至平成25年6月30日)平成25年8月9日関東財務局長に提出。

#### (4) 臨時報告書

平成24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。

平成25年4月1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7号の3(吸収合併)に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成25年12月20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24年10月1日から平成25年9月30日までの第29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25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25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25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。