

【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30年12月20日
【事業年度】	第34期（自 平成29年10月1日 至 平成30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】	取締役管理部担当兼執行役員管理部部長 柴田 享
【最寄りの連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	取締役管理部担当兼執行役員管理部部長 柴田 享
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

提出会社の経営指標等

回次	第30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月	平成30年9月
売上高 (千円)	4,950,254	4,372,205	4,603,533	4,691,098	4,517,824
経常利益又は経常損失() (千円)	232,163	493,817	387,636	559,598	541,588
当期純利益 (千円)	2,763,063	308,622	390,637	496,095	454,771
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-	-	-
資本金 (千円)	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	26,780,800	26,780,800	26,780,800	26,780,800	26,780,800
純資産額 (千円)	18,511,077	18,378,118	18,439,312	18,917,629	19,303,007
総資産額 (千円)	53,459,303	51,471,735	52,286,521	53,698,245	54,931,701
1株当たり純資産額 (円)	737.85	732.55	734.99	754.06	769.77
1株当たり配当額 (円)	10	6	6	6	6
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	110.14	12.30	15.57	19.77	18.13
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	34.6	35.7	35.3	35.2	35.1
自己資本利益率 (%)	16.1	1.7	2.1	2.7	2.4
株価収益率 (倍)	3.8	29.8	17.4	15.3	21.1
配当性向 (%)	9.1	48.8	38.5	30.3	33.1
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	876,521	2,244,152	1,138,028	1,362,875	812,526
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	13,539,663	2,066,727	1,835,821	250,914	2,175,472
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	7,770,847	1,149,499	636,514	457,141	996,111
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	12,415,078	9,253,697	9,192,420	10,761,521	10,394,687
従業員数 (人)	19	16	19	20	20
(外、平均臨時雇用者数)	(7)	(6)	(4)	(4)	(3)

(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な業務として、当社の柱である賃貸事業のほか、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。

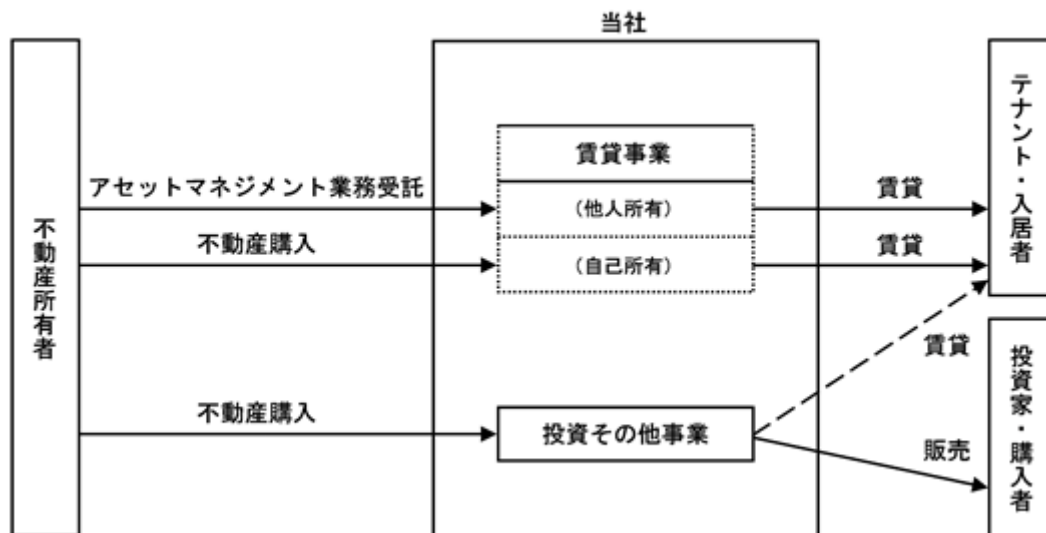
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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30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)
20(3)	47.3	9.5	11,017

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	15 (-)
投資その他事業	
全社(共通)	5 (3)
合計	20 (3)

- (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【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成30年12月20日）において当社が判断したものであります。

(1) 経営方針

当社の経営理念

成熟社会に向かう我が国に、美しい街・美しい建物、そして安心の生活を提供する。

良い商品・良いサービスをつくり続けることにより顧客との信頼関係の継続と増幅を獲得する。

伝統と知性を融合した美しいデザインの建物を提供し社会に貢献する。

当社の行動規範

業界の想念にとらわれない本質的な情報を収集・分析する。

高く長期にわたる収益が見込める事業を選択し、経営資源を集中する。

基本戦略を立て、ことに当たっては常に的確な戦術をもって行う。

信念をもって計画をたて、社会の変化には素早く対応する。

常に変革を考える。

を企業理念に据え、主力事業である賃貸事業を中心に高品質・高付加価値な不動産事業を展開してまいります。

(2) 経営戦略等

東京都心部のオフィスビル市況は、都心5区を中心に空室率が緩やかに低下し低水準が続いており、賃料も一年を通し小幅な上昇となりました。今後も東京都心部で大型物件の大量供給が予定されていますが、来年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は地域によって差異はあるものの上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。収益不動産マーケットは、価格水準が高く利回りも低いいため、適正な投資案件の不足が続いており、物件の仕入れについてはより慎重に検討する必要があります。

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・レジデンスを中心とした賃貸事業を経営の柱に据え、新規収益物件等の取得による収益の積み増しにも取り組んでまいります。

美しいデザインと確かな機能性を併せ持つ「リビルド」工事により保有物件の付加価値を高め、建物の維持管理の質をアップすることで他社との差別化を図ってまいります。

(3) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等

当社は、株主価値の持続的な向上を重要な経営課題と位置付け、自己資本比率、EBITDA等の指標を考慮しながら経営を行っております。

(4) 経営環境

今後の経済情勢は、引き続き緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、米国大統領の政策運営や中国経済の先行きなど、海外の政治・経済動向の不安定さから、依然として不透明な状況が続くものと思われれます。

収益不動産マーケットにおいては、価格水準が高く利回りも低いいため適正な投資案件不足が続いており、しばらくはこの状況が継続するものと思われれます。

このような事業環境下、保有賃貸物件のリーシング活動に注力し、安定した賃料収入を確保するとともに、取得済みの賃貸用レジデンスのリビルド工事を進め保有資産の付加価値の向上も図ってまいります。

また、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安定稼働の期待できるレジデンス・ビル等の収益物件を新たに取得し賃料収入の増強を図り、保有物件の開発も進め収益を確保してまいります。

(5) 事業上及び財務上の対処すべき課題

今後の課題としましては、保有賃貸オフィスビル・レジデンス物件の安定稼働のため「効果的なリーシング活動・質の高い建物管理・リビルドによる付加価値の創造」を実践し賃貸事業の強化を図ります。

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や不動産の仕入れが可能であれば、自己資本を有効的に活用し更なる利益と財務基盤の強化をしてまいります。

当社は、建物創りに対し優先的に力を注いでまいりましたが、今後100年のスパンにおいても当社の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進化させていきます。更に、時代の求めに応じて既存建物を再生する事業にも注力して行くべきと考えています。

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も一層の磨きをかけ、他社との差別化を図ってまいります。

2【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30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いません。

当社は、品質維持及び工期の遅延防止のため、当社の建築設計部の人員により現場視察を行い、外注先との定例会議を毎週開催し施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、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賅っていることから、当社の有利子負債残高の総資産額に占める割合は平成29年9月期：57.14%、平成30年9月期：57.95%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29年9月期	平成30年9月期
有利子負債残高（千円）	30,681,158	31,832,199
総資産（千円）	53,698,245	54,931,701
有利子負債依存度	57.14%	57.95%

（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せん。

(5) 財務制限条項について

当社の平成30年9月期末時点の借入金のうち、3件2,315百万円については、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経常損失を2期連続して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、各項目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(9) 第46428号

有効期間：平成29年12月14日から平成34年12月13日まで

特定建設業許可

[当社] 番号：東京都知事 許可(特-28) 第84034号

有効期間：平成28年9月14日から平成33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30年4月16日から平成35年4月15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30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ます。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30年11月30日現在、取締役6名、監査役3名、従業員21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。

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当事業年度における当社の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

財政状態及び経営成績の状況

当事業年度における我が国経済は、好調な企業業績に牽引され、雇用環境も改善し、インバウンド消費や都心部の再開発需要などの後押しにより、緩やかな回復を続けていますが、米中貿易摩擦や自然災害、人手不足など先行き不安な要因も増えております。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル（都心5区）の募集賃料は4年以上にわたり緩やかに上昇し、空室率も低水準が続いており、来年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は、地域によって差異はあるものの、上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。

このような事業環境下、当社はマーケットの動向を見極め、的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンスの高稼働率を維持し、安定収益を確保しながら、新規収益物件・土地の取得、既存物件のリビルド工事などを順次実施し、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,517百万円（前期比3.7%減）、営業利益1,052百万円（前期比6.6%減）、経常利益541百万円（前期比3.2%減）、当期純利益454百万円（前期比8.3%減）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。

当事業年度末における財政状態につきましては、総資産は、前事業年度末の53,698百万円から54,931百万円と1,233百万円増加しました。これは主に、現金及び預金が366百万円、固定資産への振替により販売用不動産が169百万円及び仕掛販売用不動産が168百万円、建設仮勘定が206百万円減少したものの、流動資産「その他」が278百万円、建物が309百万円、土地が1,034百万円、借地権が103百万円、関係会社株式が398百万円増加したことによるものであります。

総負債は、前事業年度末の34,780百万円から35,628百万円と848百万円増加しました。これは主に、未払金が119百万円、社債（1年内償還予定含む）が230百万円、固定負債「その他」が85百万円減少したものの、長期借入金（1年内返済予定含む）が1,381百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前事業年度末の18,917百万円から19,303百万円と385百万円増加しました。これは主に、前事業年度末剰余金の配当金150百万円があったものの、当期純利益454百万円、繰延ヘッジ損失の減少85百万円があったことによるものであります。

キャッシュ・フローの状況

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812百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが2,175百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フロー996百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より366百万円減少し、10,394百万円となりました。

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

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動によるキャッシュ・フローは、812百万円の収入超過（前期は1,362百万円の収入超過）となりました。これは主に、営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」295百万円、法人税等の支払額116百万円があったものの、税引前当期純利益528百万円、減価償却費809百万円によるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動によるキャッシュ・フローは、2,175百万円の支出超過（前期は250百万円の支出超過）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,671百万円、無形固定資産の取得による支出105百万円、関係会社株式の取得による支出398百万円によるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動によるキャッシュ・フローは、996百万円の収入超過（前期は457百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,056百万円、社債の償還による支出230百万円及び配当金の支払額150百万円があったものの、長期借入れによる収入3,438百万円によるものであります。

生産、受注及び販売の実績

a. 生産実績

該当事項はありません。

b. 受注実績

該当事項はありません。

c. 販売実績

当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29年10月1日 至 平成30年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,439,635	103.7
投資その他事業(千円)	78,188	19.1
合計(千円)	4,517,824	96.3

(注)金額には消費税等は含まれておりません。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日(平成30年12月20日)において判断したものであります。なお、キャッシュ・フローの状況については、「(1) 経営成績等の状況の概要」に記載しております。

a. 経営成績

マーケットを見据えた的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンス双方の高稼働率を維持し安定収益を確保する一方で、既存購入物件のリビルド工事を順次実施し資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

この結果、賃貸事業収益が3.7%(157百万円)の増加、投資その他事業収益が80.9%(331百万円)の減少となり、売上高は前事業年度の4,691百万円から4,517百万円へと3.7%(173百万円)の減少となりました。

売上総利益は、前事業年度の1,996百万円から1,970百万円へと1.3%(26百万円)減少しました。

販売費及び一般管理費は、租税公課、人件費の増加等により、前事業年度の869百万円から918百万円へと5.6%(48百万円)増加しました。

この結果、営業利益は、前事業年度の1,126百万円から1,052百万円へと6.6%(74百万円)減少しました。

営業外損益については、資金調達費用が増加したものの支払利息及び社債発行費が減少した結果、営業外費用は前事業年度の569百万円から515百万円へと9.5%(54百万円)減少しました。

この結果、経常利益は、前事業年度の559百万円から541百万円へと3.2%(18百万円)減少しました。

特別損益については、固定資産除却損が増加した結果、特別損失が10百万円増加しました。

この結果、税引前当期純利益は前事業年度の557百万円から528百万円へと5.2%(28百万円)減少しました。また、法人税等合計は12百万円増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の496百万円から454百万円へと8.3%(41百万円)減少しました。

また、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等については、「1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等(3)」に記載のとおりであります。E B I T D A(営業利益+減価償却費+のれん償却額)は、上記のとおり営業利益が減少した結果、前事業年度の1,896百万円から1,866百万円へと1.6%(30百万円)の減少となりました。自己資本比率は前事業年度の35.2%から35.1%へと微減となりました。

b. 資本の財源及び資金の流動性

当社の資金需要のうち主なものは、賃貸事業及び投資その他事業における不動産物件の取得及びリビルド工事資金であります。これらの資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの長期借入や社債発行による資金調達により対応していくこととしております。

当事業年度においては、賃貸事業における不動産物件の取得及びリビルド工事等のため、投資活動によるキャッシュ・フローが2,175百万円の資金減少となりましたが、営業活動によるキャッシュ・フロー812百万円と長期借入れによる財務活動によるキャッシュ・フロー996百万円により充当しました。

この結果、当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は10,394百万円となっております。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

特記事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資総額は1,611百万円であり、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30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	39,113 (-)	- (-)	- (-)	14,876	53,990	20 (3)
東京都心5区	賃貸事業	22	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・店舗)	5,485,195 (28,574.05)	10,865,029 (8,716.76)	1,055,820 (1,209.24)	81,637	17,487,683	- (-)
その他東京都	賃貸事業	26	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅)	7,869,072 (43,523.27)	11,892,590 (21,058.05)	- (-)	165,651	19,927,314	- (-)
その他	賃貸事業	7	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・ホテ ル・店舗)	2,585,936 (25,862.10)	2,838,913 (8,822.88)	- (-)	28,459	5,453,309	- (-)
合計		56		15,979,318 (97,959.42)	25,596,533 (38,597.69)	1,055,820 (1,209.24)	290,625	42,922,298	20 (3)

- (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30年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成30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】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
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。

(5) 【所有者別状況】

平成30年9月30日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	16	28	31	26	8	3,175	3,284	-
所有株式数(単元)	-	13,570	3,743	31,693	1,575	371	216,844	267,796	1,200
所有株式数の割合(%)	-	5.07	1.40	11.83	0.59	0.14	80.97	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,704,385株は、「個人その他」に17,043単元及び「単元未満株式の状況」に85株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」欄には、証券保管振替機構名義の株式が1単元含まれております。
3. 単元未満株式のみを有する株主数は71人であります。

(6) 【大株主の状況】

平成30年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
亀井 正通	東京都目黒区	7,690,600	30.67
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	17.53
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	3,080,100	12.28
岩元 俊介	東京都練馬区	1,700,800	6.78
伊藤 僚祐	京都市左京区	288,600	1.15
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	282,000	1.12
森作 哲朗	東京都杉並区	259,200	1.03
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	255,600	1.02
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口5)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	220,900	0.88
飯田 一郎	東京都世田谷区	197,700	0.79
計	-	18,371,400	73.26

(注) 1. 当社は、自己株式1,704,385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。
3. 梶山産業株式会社は、当事業年度において新たに主要株主になっております。
4. 平成30年10月1日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、梶山産業株式会社及び共同保有者1名が平成30年9月21日現在で以下の株式を所有している旨が記載されておりますが、当社として平成30年9月30日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況は、株主名簿上の所有株式数に基づき記載しております。なお、その大量保有報告書の変更報告書の内容は次のとおりであります。

氏名又は名称	住所	保有株券等の数(株)	株券等保有割合(%)
梶山産業株式会社	東京都練馬区豊玉北6丁目3番2号	株式 3,080,000	11.50
岩元 俊介	東京都練馬区	株式 1,811,200	6.76

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

平成30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1,704,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式25,075,300	250,753	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1,200	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	250,753	-

(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30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	1,704,300	-	1,704,300	6.36
計	-	1,704,300	-	1,704,300	6.36

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号及び同条第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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成30年9月18日)での決議状況 (取得期間 平成30年9月19日~平成31年9月18日)	1,650,000	500,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	11,300	4,784,700
残存決議株式の総数及び価額の総額	1,638,700	495,215,300
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	99.3	99.0
当期間における取得自己株式	702,400	356,556,600
提出日現在の未行使割合(%)	56.7	27.7

(注)当期間における取得自己株式には、平成30年12月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式数は含まれておりません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

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	1	344
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30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	1,704,385	-	2,406,785	-

- (注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成30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30年12月1日からこの有価証券報告書提出日までのものは含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な経営課題の一つとして認識し、経営体質を強化するために必要な内部留保と成果配分とのバランスを勘案しながら業績に裏付けされた安定配当を継続していくことを基本方針としております。

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

当期の剰余金配当につきましては、1株当たり6円とすることにいたしました。その結果、配当性向は33.1%となります。

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

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

(注) 基準日が当事業年度中である剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
平成30年12月20日 定時株主総会	150,458	6

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30期	第31期	第32期	第33期	第34期
決算年月	平成26年9月	平成27年9月	平成28年9月	平成29年9月	平成30年9月
最高(円)	597	460	377	317	469
最低(円)	375	350	229	248	300

(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】

日付	平成30年4月	5月	6月	7月	8月	9月
高値	338	353	348	348	349	469
安値	315	327	327	315	339	343

(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】

男性9名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

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)3	7,690,600
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 住友不動産スiskon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)3	131,300
代表取締役専務	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 当社管理部部部长兼務 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 兼管理部部部长 平成29年3月 当社専務取締役管理部担当 平成29年11月 当社代表取締役専務管理部担当 平成29年12月 当社代表取締役専務建築設計部担 当(現任)	(注)3	259,200
常務取締役	都市開発部 担当兼常務 執行役員都 市開発部部 長	香川 裕	昭和37年12月15日生	昭和61年4月 株式会社リクルートコスモス(現 株式会社コスモスイニシア)入社 平成17年11月 当社入社。都市開発部担当 平成29年1月 当社執行役員都市開発部部长 平成29年12月 当社常務取締役都市開発部担当兼 常務執行役員都市開発部部长(現 任)	(注)3	51,900
取締役	管理部担当 兼執行役員 管理部部長	柴田 享	昭和26年4月7日生	昭和49年4月 住友不動産株式会社入社 平成18年9月 当社入社 平成18年10月 当社経営企画室長 平成29年3月 当社執行役員管理部部長 平成29年12月 当社取締役管理部担当兼執行役員 管理部部長(現任)	(注)3	80,100

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役		山崎 博行	昭和29年9月5日生	昭和57年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成6年9月 中央監査法人社員 平成12年8月 中央青山監査法人代表社員 平成17年10月 中央青山監査法人理事 平成18年5月 中央青山監査法人理事長代行 平成19年11月 新日本監査法人シニアパートナー 平成20年8月 新日本有限責任監査法人常務理事 平成25年7月 日本ベンチャーキャピタル協会監事 平成29年7月 公認会計士山崎博行事務所所長 (現任) 平成29年12月 当社取締役(現任)	(注)3	-
常勤監査役		熊頭 正道	昭和17年7月13日生	昭和41年4月 スカイアルミニウム株式会社入社 昭和44年10月 日本電気株式会社入社 昭和48年8月 住友不動産株式会社入社 平成元年4月 住友不動産株式会社ビル管理本部 港区管理事務所長 平成9年7月 新宿エヌ・エスビル株式会社常務 取締役 平成16年7月 当社常勤監査役(現任)	(注)4	33,400
監査役		井嶋 一友	昭和7年10月7日生	昭和63年6月 法務大臣官房長 平成2年6月 法務省刑事局長 平成5年7月 最高検察庁次長検事 平成7年8月 最高裁判所判事 平成14年10月 同退官 平成14年11月 弁護士登録 平成17年12月 当社監査役(現任)	(注)5	-
監査役		長尾 謙太	昭和33年12月25日生	昭和61年10月 監査法人中央会計事務所入所 平成2年8月 公認会計士登録 平成8年2月 長尾公認会計士事務所開設 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(現税理 士法人グローイング)代表社員 (現任)	(注)4	12,000
計						8,258,500

- (注) 1. 取締役山崎博行氏は、社外取締役であります。
2. 常勤監査役熊頭正道氏、監査役井嶋一友氏及び監査役長尾謙太氏は、社外監査役であります。
3. 平成29年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から2年間
4. 平成28年12月20日開催の定時株主総会の終結の時から4年間
5. 平成29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

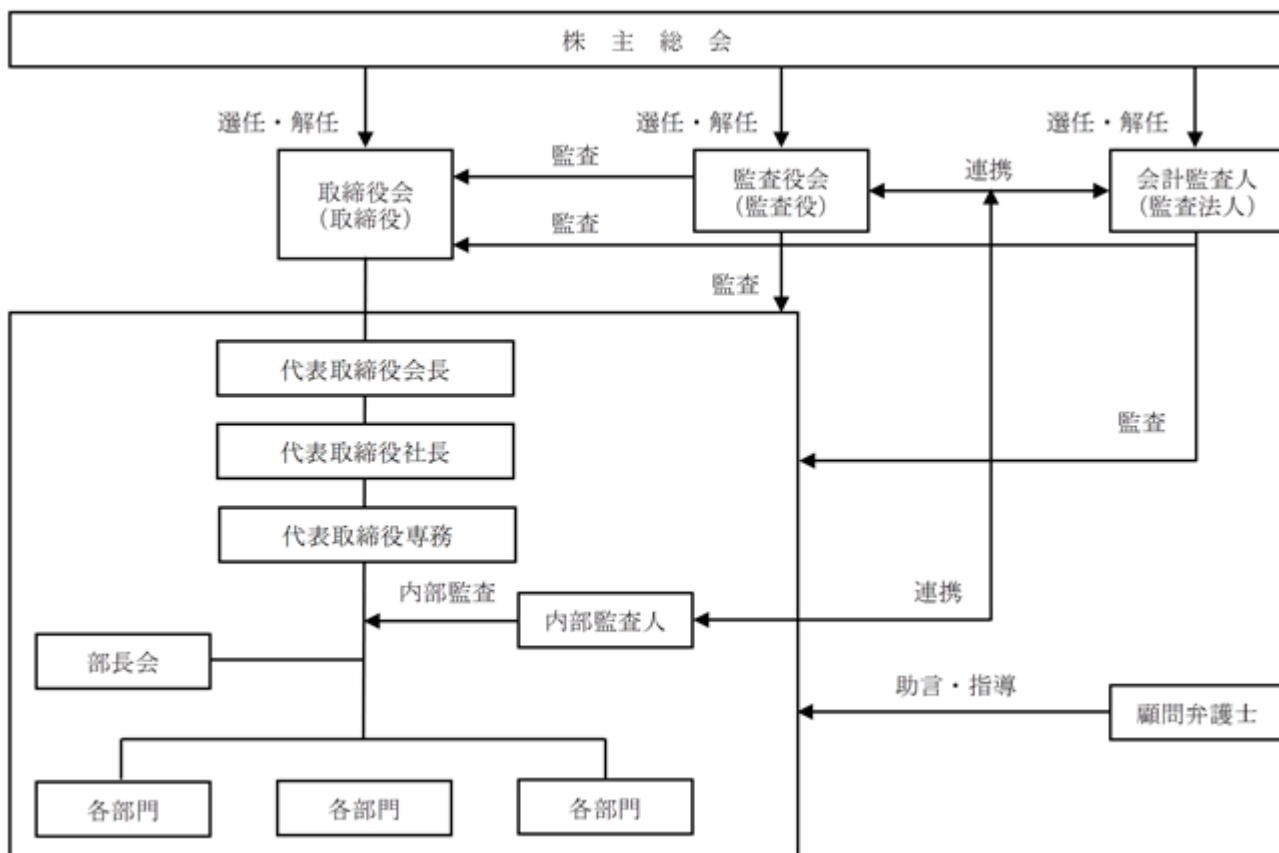
企業統治の体制の概要

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EY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。監査役は全員社外監査役であります。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ます。また、取締役の職務執行に対する監督機能強化及び企業価値や経営の透明性を更に向上させることを目的として、社外取締役1名を選任しております。以上により、経営の監視機能は十分に機能する体制が整っているものと認識しております。

(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30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（社外取締役 を除く）	150,202	137,501	-	-	12,701	7
社外役員	33,187	32,400	-	-	787	5

（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25年12月20日開催の第29回定時株主総会決議において年額30百万円以内と決議しております。

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

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）
松尾 浩明	EY新日本有限責任監査法人	-
山本 高揮	EY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、社外取締役1名及び社外監査役3名を選任しております。

取締役山崎博行氏は、公認会計士としての職務を通じて培われた財務・会計に関する専門的な知識及び豊富な経験を有しております。このようなことから、社外取締役として、当社経営の重要事項の決定及び業務執行に対する監督などの役割を適切に果たすことが見込まれると判断し、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33,400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、社外取締役の山崎博行氏及び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

「(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」に記載のとおりであります。なお、当社は、社外取締役または社外監査役を選任するための当社からの独立性に関する基準または方針を定めておりませんが、株式会社東京証券取引所の規則等を参考にして上記独立性を判定の上、候補者を選定しております。

(8) 取締役の定数及び取締役選任の決議要件

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

(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

当社は社外監査役及び社外取締役全員との間で、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)
21,000	-	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34期事業年度（平成29年10月1日から平成30年9月30日まで）の財務諸表についてEY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。なお、新日本有限責任監査法人は平成30年7月1日付でEY新日本有限責任監査法人に法人名称を変更しております。

3．連結財務諸表について

「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和51年大蔵省令第28号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を誤らせない程度に重要性が乏しいものとして、連結財務諸表は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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 10,791,521	1 10,424,687
営業未収入金	29,777	27,350
販売用不動産	174,617	5,060
仕掛販売用不動産	168,594	-
未成工事支出金	370	935
貯蔵品	1,208	2,167
前払費用	69,323	66,805
繰延税金資産	103,401	105,327
その他	27,824	305,971
貸倒引当金	1,600	1,700
流動資産合計	11,365,039	10,936,605
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,395,852	22,459,059
減価償却累計額	5,725,842	6,479,740
建物(純額)	1, 2, 3 15,670,010	1, 2, 3 15,979,318
構築物	302,103	324,618
減価償却累計額	126,981	145,012
構築物(純額)	1, 2 175,121	1, 2 179,606
機械及び装置	66,423	72,779
減価償却累計額	63,790	65,562
機械及び装置(純額)	1 2,633	1 7,216
車両運搬具	25,123	25,123
減価償却累計額	14,328	17,923
車両運搬具(純額)	10,795	7,200
工具、器具及び備品	224,815	265,438
減価償却累計額	169,175	199,102
工具、器具及び備品(純額)	2 55,639	2 66,335
土地	1, 2 24,561,987	1, 2 25,596,533
建設仮勘定	2 231,117	24,527
有形固定資産合計	40,707,306	41,860,737
無形固定資産		
のれん	24,111	19,856
借地権	1, 2 952,432	1 1,055,820
ソフトウェア	901	3,568
ソフトウェア仮勘定	1,620	-
その他	2,420	2,170
無形固定資産合計	981,485	1,081,416
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	11,500
関係会社株式	-	398,135
出資金	4,130	5,030
長期前払費用	233,091	252,153
敷金及び保証金	395,692	386,122
その他	0	-
投資その他の資産合計	644,414	1,052,941
固定資産合計	42,333,205	43,995,095
資産合計	53,698,245	54,931,701

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	77,440	28,063
1年内償還予定の社債	230,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	1,131,274	1,183,293
未払金	156,257	36,752
未払費用	90,270	90,167
未払法人税等	119,002	65,762
前受金	342,327	348,572
預り金	76,038	75,457
賞与引当金	13,001	14,620
流動負債合計	2,236,230	2,073,307
固定負債		
社債	6,025,910	5,795,292
長期借入金	1,232,935	1,246,222
繰延税金負債	637,736	640,738
退職給付引当金	23,275	24,410
役員退職慰労引当金	232,011	232,284
受入敷金保証金	1,832,860	1,825,365
資産除去債務	63,949	64,931
その他	435,287	349,368
固定負債合計	32,544,386	33,555,385
負債合計	34,780,616	35,628,693
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	8,546,461	8,850,706
利益剰余金合計	9,707,301	10,011,546
自己株式	422,757	427,542
株主資本合計	19,352,916	19,652,376
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	435,286	349,368
評価・換算差額等合計	435,286	349,368
純資産合計	18,917,629	19,303,007
負債純資産合計	53,698,245	54,931,701

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,281,689	4,439,635
投資その他事業収益	409,408	78,188
売上高合計	4,691,098	4,517,824
売上原価		
賃貸事業原価	2,381,896	2,492,815
投資その他事業原価	312,436	54,433
売上原価合計	2,694,333	2,547,249
売上総利益	1,996,765	1,970,574
販売費及び一般管理費		
役員報酬	167,744	169,901
給料及び手当	209,884	232,826
賞与引当金繰入額	12,271	14,620
役員退職慰労引当金繰入額	13,333	12,860
地代家賃	98,897	96,566
租税公課	140,317	162,598
減価償却費	25,253	23,959
貸倒引当金繰入額	72	100
その他	202,188	205,104
販売費及び一般管理費合計	869,817	918,537
営業利益	1,126,948	1,052,036
営業外収益		
受取利息	249	164
有価証券利息	270	225
受取配当金	272	271
業務受託料	-	1,330
未払配当金除斥益	266	519
雑収入	1,041	196
営業外収益合計	2,099	4,677
営業外費用		
支払利息	434,630	395,403
社債利息	49,545	54,020
社債発行費	35,949	-
資金調達費用	22,090	32,760
雑損失	27,231	32,941
営業外費用合計	569,448	515,125
経常利益	559,598	541,588
特別損失		
固定資産除却損	2,208	13,135
特別損失合計	2,208	13,135
税引前当期純利益	557,390	528,452
法人税、住民税及び事業税	82,368	72,605
法人税等調整額	21,073	1,075
法人税等合計	61,294	73,681
当期純利益	496,095	454,771

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)		当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30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		89,044	3.7	86,194	3.5
賃借料		863,216	36.3	874,459	35.1
減価償却費		744,064	31.2	790,040	31.7
経費		685,571	28.8	742,120	29.7
合計		2,381,896	100.0	2,492,815	100.0
2. 投資その他事業原価					
物件仕入費		244,869	78.4	-	-
建築費及び改修費		52,636	16.8	49,030	90.1
経費		14,930	4.8	5,403	9.9
合計		312,436	100.0	54,433	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】

前事業年度（自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,200,892	9,361,732	422,757	19,007,346
当期変動額								
剰余金の配当					150,526	150,526		150,526
当期純利益					496,095	496,095		496,095
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	345,569	345,569	-	345,569
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,546,461	9,707,301	422,757	19,352,916

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	568,034	568,034	18,439,312
当期変動額			
剰余金の配当			150,526
当期純利益			496,095
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	132,747	132,747	132,747
当期変動額合計	132,747	132,747	478,316
当期末残高	435,286	435,286	18,917,629

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）

(単位：千円)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金	利益剰余金				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,546,461	9,707,301	422,757	19,352,916
当期変動額								
剰余金の配当					150,526	150,526		150,526
当期純利益					454,771	454,771		454,771
自己株式の取得							4,785	4,785
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	304,245	304,245	4,785	299,460
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,850,706	10,011,546	427,542	19,652,376

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	435,286	435,286	18,917,629
当期変動額			
剰余金の配当			150,526
当期純利益			454,771
自己株式の取得			4,785
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	85,918	85,918	85,918
当期変動額合計	85,918	85,918	385,378
当期末残高	349,368	349,368	19,303,007

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	557,390	528,452
減価償却費	765,062	809,745
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(は減少)	170	100
賞与引当金の増減額(は減少)	1,357	1,618
退職給付引当金の増減額(は減少)	3,911	1,135
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	13,333	273
受取利息及び受取配当金	791	661
支払利息	484,176	449,423
固定資産除却損	2,208	13,135
売上債権の増減額(は増加)	4,784	2,427
たな卸資産の増減額(は増加)	213,496	27,696
仕入債務の増減額(は減少)	53,543	49,377
未払消費税等の増減額(は減少)	52,802	57,336
その他	122,149	295,904
小計	1,838,573	1,379,591
利息及び配当金の受取額	791	661
利息の支払額	475,420	451,031
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,068	116,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,362,875	812,526
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(は増加)	5,000	-
有形固定資産の取得による支出	254,294	1,671,108
無形固定資産の取得による支出	1,620	105,328
関係会社株式の取得による支出	-	398,135
その他	-	900
投資活動によるキャッシュ・フロー	250,914	2,175,472
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,500,000	3,438,000
長期借入金の返済による支出	3,176,873	2,056,341
社債の発行による収入	1,464,050	-
社債の償還による支出	179,618	230,618
自己株式の取得による支出	-	4,785
配当金の支払額	150,417	150,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	457,141	996,111
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,569,101	366,834
現金及び現金同等物の期首残高	9,192,420	10,761,521
現金及び現金同等物の期末残高	10,761,521	11,128,355

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

- (1) 満期保有目的債券
償却原価法
- (2) 子会社株式
移動平均法による原価法
- (3) その他有価証券
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
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（ただし、平成28年4月1日以降取得した構築物については定額法）
なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。
建物 6～70年
その他 3～45年

(2) 無形固定資産

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. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

(2) 賞与引当金

従業員の賞与の支給に備えるため、賞与支給見込額の当事業年度負担額を計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務の見込額に基づき計上しております。

(4) 役員退職慰労引当金

役員の退職慰労金の支出に備えるため、役員退職慰労金規程に基づく当事業年度末要支給額を計上しております。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

(未適用の会計基準等)

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会(IASB)及び米国財務会計基準審議会(FASB)は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年9月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
定期預金	300,000千円	300,000千円
建物	14,686,701	15,207,074
構築物	170,953	169,478
機械及び装置	2,633	7,216
土地	22,377,071	23,385,889
借地権	430,143	634,578
合計	37,967,502	39,704,236

(上記に対応する債務)

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	964,340千円	991,487千円
長期借入金	21,365,052	22,884,407
合計	22,329,393	23,875,895

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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
建物	420,873千円	168,842千円
構築物	17,971	9,441
工具、器具及び備品	14,277	4,297
土地	520,528	182,701
建設仮勘定	216,167	-
借地権	204,435	-
合計	1,394,253	365,283

3. 圧縮記帳

固定資産のうち国庫補助金等による圧縮記帳額は次のとおりであり、貸借対照表計上額は下記の圧縮記帳額を控除しております。

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
建物	99,334千円	99,334千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
業務受託料	- 千円	3,300千円

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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
建物	2,208千円	2,065千円
除却費用	-	11,070
計	2,208	13,135

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成28年10月1日 至 平成29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	26,780,800	-	-	26,780,800
合計	26,780,800	-	-	26,780,800
自己株式				
普通株式	1,693,084	-	-	1,693,084
合計	1,693,084	-	-	1,693,084

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28年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,526	6	平成28年9月30日	平成28年12月21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29年12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,526	6	平成29年9月30日	平成29年12月21日

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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	26,780,800	-	-	26,780,800
合計	26,780,800	-	-	26,780,800
自己株式				
普通株式	1,693,084	11,301	-	1,704,385
合計	1,693,084	11,301	-	1,704,385

（注）自己株式の数の増加は、取締役会の決議に基づく自己株式の取得11,300株及び単元未満株式の買取り1株による増加であります。

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29年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,526	6	平成29年9月30日	平成29年12月21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30年12月20日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,458	6	平成30年9月30日	平成30年12月21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28年10月1日 至 平成29年9月30日）	当事業年度 （自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）
現金及び預金勘定	10,791,521千円	10,424,687千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	30,000	30,000
現金及び現金同等物	10,761,521	10,394,687

2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 （自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）	当事業年度 （自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日）
保有不動産の保有目的の変更により販売用不動産から固定資産に振り替えた金額	1,394,253千円	365,283千円

(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 6.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29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	10,791,521	10,791,521	-
(2) 営業未収入金	29,777	29,777	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	10,826,299	10,826,299	-
(1) 営業未払金	77,440	77,440	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	24,424,630	24,823,774	399,143
(3) 社債（1年内償還予定含む）	6,256,528	6,211,210	45,317
負債計	30,758,599	31,112,425	353,826
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	(435,286)	(435,286)	-
デリバティブ取引計	(435,286)	(435,286)	-

(*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30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	10,424,687	10,424,687	-
(2) 営業未収入金	27,350	27,350	-
(3) 投資有価証券 満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	10,457,037	10,457,037	-
(1) 営業未払金	28,063	28,063	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	25,806,289	25,850,540	44,251
(3) 社債（1年内償還予定含む）	6,025,910	5,899,592	126,317
負債計	31,860,262	31,778,196	82,066
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	(349,368)	(349,368)	-
デリバティブ取引計	(349,368)	(349,368)	-

(*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) 投資有価証券

満期保有目的の債券

時価は、発行者の信用状況等を勘案した上で、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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
関係会社株式	-	398,135
敷金及び保証金	395,692	386,122
受入敷金保証金	1,832,860	1,825,365

非上場株式及び関係会社株式については、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おりません。

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おりません。

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29年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	10,791,521	-	-	-
営業未収入金	29,777	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	10,821,299	5,000	-	-

当事業年度（平成30年9月30日）

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	10,424,687	-	-	-
営業未収入金	27,350	-	-	-
投資有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	-	5,000	-	-
合計	10,452,037	5,000	-	-

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29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	230,618	230,618	230,618	230,618	230,618	5,103,438
長期借入金	1,131,274	1,387,916	1,445,926	2,018,844	949,023	17,491,643
合計	1,361,892	1,618,534	1,676,544	2,249,462	1,179,641	22,595,081

当事業年度（平成30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	230,618	230,618	230,618	230,618	485,438	4,618,000
長期借入金	1,183,293	1,529,438	2,102,356	1,032,535	977,386	18,981,277
合計	1,413,911	1,760,056	2,332,974	1,263,153	1,462,824	23,599,277

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(平成29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30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. 子会社株式

前事業年度(平成29年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(平成30年9月30日)

子会社株式(貸借対照表計上額 398,135千円)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。

3. その他有価証券

前事業年度(平成29年9月30日)及び当事業年度(平成30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28年10月1日 至 平成29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29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	95,000	85,000	0
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,196,596	4,960,528	435,287
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	5,217,420	4,971,860	()

(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29年10月1日 至 平成30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30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	4,960,528	4,724,460	349,368
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,361,861	5,102,969	()

(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、当該退職一時金制度は、簡便法(自己都合退職による期末要支給額の100%を退職給付債務とする方法)により退職給付引当金及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	19,363千円	23,275千円
退職給付費用	3,911	5,383
退職給付の支払額	-	4,247
退職給付引当金の期末残高	23,275	24,410

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	23,275千円	24,410千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	23,275	24,410
退職給付引当金	23,275千円	24,410千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	23,275	24,410

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前事業年度 3,911千円 当事業年度 5,383千円

(ストック・オプション等関係)

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	494千円	520千円
賞与引当金	4,017	4,473
未払事業税	15,613	11,169
退職給付引当金	7,122	7,469
役員退職慰労引当金	71,033	71,078
減価償却超過額	2,988	5,956
減損損失	43,277	42,872
資産除去債務	19,568	19,868
繰越欠損金	344,440	254,809
繰延ヘッジ損益	133,198	106,906
繰延税金資産小計	641,754	525,125
評価性引当額	534,463	419,798
繰延税金資産合計	107,290	105,327
繰延税金負債		
土地評価差額	634,365	634,365
資産除去債務に対応する除去費用	7,260	6,372
その他	0	-
繰延税金負債合計	641,626	640,738
繰延税金負債の純額	534,335	535,411

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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
法定実効税率 (調整)	30.9%	30.9%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.2	0.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額	20.5	16.7
その他	0.2	0.7
税効果会計適用後の法人税等の負担率	11.0	13.9

(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1,788,678千円(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1,829,901千円(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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	40,660,715	41,620,580
期中増減額	959,864	1,267,767
期末残高	41,620,580	42,888,348
期末時価	47,713,973	51,661,939

- (注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は、販売用不動産からの振替(1,394,253千円)及び改修工事費(311,884千円)であり、主な減少額は減価償却(744,064千円)であります。当事業年度の主な増加額は、取得(1,273,240千円)、販売用不動産からの振替(365,283千円)、建設工事費(192,696千円)及び改修工事費(241,470千円)であり、主な減少額は減価償却(790,040千円)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28年10月1日 至 平成29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。

当事業年度(自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29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。

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29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。

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29年9月30日)		当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)	
1株当たり純資産額	754.06円	1株当たり純資産額	769.77円
1株当たり当期純利益金額	19.77円	1株当たり当期純利益金額	18.13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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
当期純利益(千円)	496,095	454,771
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)	496,095	454,771
期中平均株式数(株)	25,087,716	25,087,552
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		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【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	21,395,852	1,081,541	18,334	22,459,059	6,479,740	755,213	15,979,318
構築物	302,103	22,620	104	324,618	145,012	18,031	179,606
機械及び装置	66,423	6,355	-	72,779	65,562	1,772	7,216
車両運搬具	25,123	-	-	25,123	17,923	3,594	7,200
工具、器具及び備品	224,815	40,783	160	265,438	199,102	29,991	66,335
土地	24,561,987	1,034,545	-	25,596,533	-	-	25,596,533
建設仮勘定	231,117	14,079	220,670	24,527	-	-	24,527
有形固定資産計	46,807,424	2,199,925	239,269	48,768,080	6,907,342	808,603	41,860,737
無形固定資産							
のれん	42,549	-	-	42,549	22,693	4,254	19,856
借地権	952,432	103,388	-	1,055,820	-	-	1,055,820
ソフトウェア	10,096	3,560	-	13,656	10,088	893	3,568
ソフトウェア仮勘定	1,620	-	1,620	-	-	-	-
その他	4,688	-	-	4,688	2,517	249	2,170
無形固定資産計	1,011,386	106,948	1,620	1,116,715	35,298	5,397	1,081,416
長期前払費用	423,646	116,709	106,866	433,488	181,334	35,154	252,153

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、賃貸用物件を取得したことによる建物611,835千円、土地851,843千円、借地権103,388千円の増加であります。

2. 上記の他、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、建物168,842千円、構築物9,441千円、「工具、器具及び備品」4,297千円、土地182,701千円に振替えております。

【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34回無担保社債	平成25年8月27日	348,528 (15,618)	332,910 (15,618)	年1.10	無担保	平成35年8月25日
第35回無担保社債	平成26年8月29日	2,260,000 (80,000)	2,180,000 (80,000)	年1.03	無担保	平成39年9月30日
第36回無担保社債	平成26年8月29日	1,070,400 (43,200)	1,027,200 (43,200)	年0.77	無担保	平成36年2月29日
第37回無担保社債	平成26年8月29日	1,077,600 (40,800)	1,036,800 (40,800)	年1.15	無担保	平成41年8月31日
第38回無担保社債	平成29年8月31日	500,000 (17,000)	483,000 (17,000)	年0.34	無担保	平成39年8月31日
第39回無担保社債	平成29年8月31日	1,000,000 (34,000)	966,000 (34,000)	年0.52	無担保	平成44年8月31日
合計	-	6,256,528 (230,618)	6,025,910 (230,618)	-	-	-

(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)
230,618	230,618	230,618	230,618	485,438

【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	1,131,274	1,183,293	1.00	-
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。)	23,293,355	24,622,995	0.99	平成31年～ 平成76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	24,424,630	25,806,289	-	-

(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	1,529,438	2,102,356	1,032,535	977,386

【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	1,600	1,700	-	1,600	1,700
賞与引当金	13,001	14,620	13,001	-	14,620
役員退職慰労引当金	232,011	12,860	12,587	-	232,284

(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1,600千円であります。

【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	275
預金	
普通預金	9,994,411
定期預金	430,000
小計	10,424,411
合計	10,424,687

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
ポラール・エレクトロ・ジャパン株式会社	2,312
誠和産業株式会社	1,220
株式会社東京せんでん	1,100
その他	22,717
合計	27,350

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} - (B)$ 365
29,777	246,378	248,805	27,350	90.1%	42.3

(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)
その他	分譲用土地	1	1,059.00	-	5,060
合計		1	1,059.00	-	5,060

- (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。
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)
株式会社ザイマックスアルファ	6,029
東京電力株式会社	4,482
株式会社ハリマピステム	3,251
株式会社ヘッグ	1,900
幕張テクノガーデン管理組合	1,817
その他	10,581
合計	28,063

(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)	1,114,115	2,245,739	3,383,437	4,517,824
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	101,940	238,274	386,691	528,452
四半期(当期)純利益金額(千円)	83,350	196,796	321,266	454,771
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	3.32	7.84	12.81	18.13

(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)	3.32	4.52	4.96	5.32

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、親会社等を有しておりません。

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33期）（自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）平成29年12月20日関東財務局長に提出。
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成29年12月20日関東財務局長に提出。
- (3) 四半期報告書及び確認書
第34期第1四半期（自 平成29年10月1日 至 平成29年12月31日）平成30年2月9日関東財務局長に提出。
第34期第2四半期（自 平成30年1月1日 至 平成30年3月31日）平成30年5月11日関東財務局長に提出。
第34期第3四半期（自 平成30年4月1日 至 平成30年6月30日）平成30年8月3日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書
平成29年12月22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30年1月16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4号（主要株主の異動）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30年9月1日 至平成30年9月30日） 平成30年10月12日関東財務局長に提出
報告期間（自平成30年10月1日 至平成30年10月31日） 平成30年11月14日関東財務局長に提出
報告期間（自平成30年11月1日 至平成30年11月30日） 平成30年12月10日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成30年12月20日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

EY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 松尾 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 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29年10月1日から平成30年9月30日までの第34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30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30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30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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。