平成23年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成23年11月10日

上場会社名　株式会社 ランドビジネス　　上場取引所　東
コード番号　8944　URL　http://www.lbca.co.jp/
代表者　(役職名) 代表取締役社長　(氏名) 亀井　正通
問合せ先責任者 (役職名) 常務取締役管理部担当　(氏名) 森作　哲朗　TEL 03-3595-1371

定時株主総会開催予定日　平成23年12月16日　配当支払開始予定日　平成23年12月19日
有価証券報告書提出予定日　平成23年12月16日
決算補足説明資料作成の有無　：　有
決算説明会開催の有無　：　有

(百万円未満切捨て)

1. 平成23年9月期の業績(平成22年10月1日～平成23年9月30日)

(1) 経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年9月期	5,367	△35.1	1,026	7.3	286	81.4	156	151.0
22年9月期	8,264	△52.8	957	△73.9	157	△94.0	62	△63.9

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
23年9月期	609.13	―	1.0	0.7	19.1
22年9月期	237.97	―	0.4	0.4	11.6

(参考) 持分法投資損益　23年9月期　―百万円　22年9月期　―百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
23年9月期	44,106	15,508	35.2	61,587.33
22年9月期	42,847	15,532	36.3	59,362.31

(参考) 自己資本　23年9月期　15,508百万円　22年9月期　15,532百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年9月期	1,930	△2,879	817	5,299
22年9月期	△643	1,151	△287	5,431

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額(合計)	配当性向	純資産配当率
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
22年9月期	―	0.00	―	200.00	200.00	52	84.0	0.3
23年9月期	―	0.00	―	200.00	200.00	50	32.8	0.3
24年9月期(予想)	―	0.00	―	200.00	200.00		25.5	

3. 平成24年9月期の業績予想(平成23年10月1日～平成24年9月30日)

(%表示は、通期は対前期、第2四半期(累計)は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,228	△31.9	468	△15.4	110	△40.3	62	△35.9	246.54
通期	4,576	△14.7	1,053	2.7	352	22.9	197	26.2	782.90

4. その他

(1) 重要な会計方針の変更

① 会計基準等の改正に伴う変更　：有

② ①以外の変更　：無

(注) 詳細は、添付資料14ページ「会計処理方法の変更」をご覧ください。

(2) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	23年9月期	267,808 株	22年9月期	267,808 株
② 期末自己株式数	23年9月期	15,993 株	22年9月期	6,144 株
③ 期中平均株式数	23年9月期	256,537 株	22年9月期	261,664 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は，金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり，この決算短信の開示時点において，金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想には、本資料発表日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれています。今後の経済情勢・市場の変動等に関わるリスクや不確定要因により、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。
業績予想の前提となる仮定等については、2ページ「1 経営成績(1)経営成績に関する分析」をご覧ください。

○添付資料の目次

１．経営成績 …… 2
（１）経営成績に関する分析 …… 2
（２）財政状態に関する分析 …… 2
（３）利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当 …… 3
２．企業集団の状況 …… 4
３．経営方針 …… 5
（１）会社の経営の基本方針 …… 5
（２）目標とする経営指標 …… 5
（３）中長期的な会社の経営戦略 …… 5
（４）会社の対処すべき課題 …… 5
４．財務諸表 …… 6
（１）貸借対照表 …… 6
（２）損益計算書 …… 8
（３）株主資本等変動計算書 …… 10
（４）キャッシュ・フロー計算書 …… 12
継続企業の前提に関する注記 …… 13
重要な会計方針 …… 13
会計処理方法の変更 …… 14
表示方法の変更 …… 15
注記事項 …… 15
（貸借対照表関係） …… 15
（損益計算書関係） …… 16
（株主資本等変動計算書関係） …… 16
（キャッシュ・フロー計算書関係） …… 17
（賃貸等不動産関係） …… 18
（セグメント情報等） …… 19
（１株当たり情報） …… 20
（重要な後発事象） …… 21

１．経営成績

(1) 経営成績に関する分析

a. 当期の経営成績

当事業年度におけるわが国経済は、海外経済の改善や政府の緊急経済対策などにより緩やかな回復傾向にありましたが、３月11日に発生しました「東日本大震災」により大きな影響を受けました。その後大手企業を中心とした生産再開に向けた動きは活発なものの、所得環境や雇用情勢は依然として厳しい状況にあります。景気刺激策の終了による消費の減速や海外景気の下振れリスク、ヨーロッパの財務金融問題、急激な円高の進行など景気の先行きが懸念されております。

当社の属する不動産業界におきましては、地価下落に下げ止まりの傾向はみられるものの、依然不動産の流動性は低くマーケットの見通しは不透明な状況にあります。また、企業収益低下の影響によりオフィスビルの空室率は高止まり傾向が続き、賃料水準も弱含みで推移するなど依然として厳しい事業環境にあります。

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

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高5,367百万円（前期比35.1％減）、営業利益1,026百万円（同7.3％増）、経常利益286百万円（同81.4％増）、当期純利益156百万円（同151.0％増）となりました。

当事業年度のセグメント別の業績は次のとおりであります。

（不動産投資事業）

販売用不動産の売却収入は1,257百万円（前期比72.3%減）、販売用不動産からの賃料収入等611百万円と併せて売上高は1,868百万円（同63.4％減）、売上総利益は237百万円（同61.2％減）、営業損失は26百万円（前期は127百万円の営業利益）となりました。

なお、売上総利益が前期より減少し、営業損失を計上しておりますのは、たな卸資産について「棚卸資産の評価に関する会計基準」による評価損79百万円を売上原価に計上したことによるものです。

（賃貸事業）

当事業年度は、既存ビルのテナントリーシング強化により売上高は3,498百万円（前期比10.8％増）、売上総利益は1,494百万円（同37.3％増）、営業利益は1,053百万円（同26.9％増）となりました。

b. 次期の見通し

今後の経済情勢は、急激に進んだ円高や雇用環境の動向、欧州の財政金融問題、アメリカや新興国の景気減速懸念など予断を許さない状況にあります。このような事業環境下、賃料収入で利益を確保できる目途がついたことから物件の売却は予定せず、既存賃貸物件のリーシング活動に注力するとともに、新規事業の参入機会を注視してまいります。

以上により、次期の業績は売上高4,576百万円（当期比14.7％減）、営業利益1,053百万円（同2.7％増）、経常利益352百万円（同22.9％増）、当期純利益197百万円（同26.2％増）を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

a. 資産、負債、純資産の状況に関する分析

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の42,847百万円から44,106百万円と1,259百万円増加しました。これは主に、たな卸資産から固定資産の振替分11,727百万円を除き、販売用不動産が999百万円減少したものの、建物が1,681百万円、土地が850百万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27,314百万円から28,597百万円と1,283百万円増加しました。これは主に、短期借入金が132百万円、社債（１年以内償還予定含む）が730百万円、前受金が113百万円減少したものの、長期借入金（１年以内返済予定含む）が1,912百万円、受入敷金保証金が221百万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15,532百万円から15,508百万円と24百万円減少しました。これは、当期純利益156百万円及び繰延ヘッジ損失の減少41百万円があったものの、前期末配当金52百万円及び自己株式の増加169百万円があったことによるものです。

b．キャッシュ・フローの状況に関する分析

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1,930百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが2,879百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが817百万円の収入超過となったことにより、期首より131百万円減少し、5,299百万円となりました。

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、1,930百万円の収入超過（前期は643百万円の支出超過）となりました。これは主に、増加項目として税引前当期純利益267百万円、減価償却費513百万円、たな卸資産の減少額624百万円及び「その他」532百万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、2,879百万円の支出超過（前期は1,151百万円の収入超過）となりました。これは主に、定期預金の減少額63百万円があったものの、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2,947百万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、817百万円の収入超過（前期は287百万円の支出超過）となりました。これは主に、短期借入金の純減少額132百万円、長期借入金の返済による支出7,002百万円、社債の償還による支出1,110百万円、配当金の支払額53百万円及び自己株式の取得による支出169百万円があったものの、長期借入れによる収入8,915百万円及び社債の発行による収入371百万円があったことによるものです。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成20年９月期	平成21年９月期	平成22年９月期	平成23年９月期
自己資本比率（%）	28.9	36.7	36.3	35.2
時価ベースの自己資本比率（%）	9.6	15.7	8.4	10.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	14.6	2.6	－	13.0
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	2.9	14.8	－	3.3

（注）１．指標の算出方法

自己資本比率　：　自己資本／総資産　時価ベースの自己資本比率　：　株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：　有利子負債／営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ　：　営業キャッシュ・フロー／利払い

２．株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式を除く）により算出しております。

３．平成22年９月期については、営業キャッシュ・フローがマイナスであるため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率及びインタレスト・カバレッジ・レシオは算出しておりません。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

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

当期の剰余金配当につきましては、１株当たり200円（期末配当として200円）とすることにいたしました。その結果、配当性向は32.8%となります。

次期の剰余金配当につきましては、１株当たり200円（期末配当として200円）を予定しております。その結果、予想配当性向は25.5%となります。

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

２．企業集団の状況

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

なお、当社は関連会社や親会社等を有していないため、「関係会社の状況」等については記載しておりません。

(1) 不動産投資事業（オフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業）

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

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

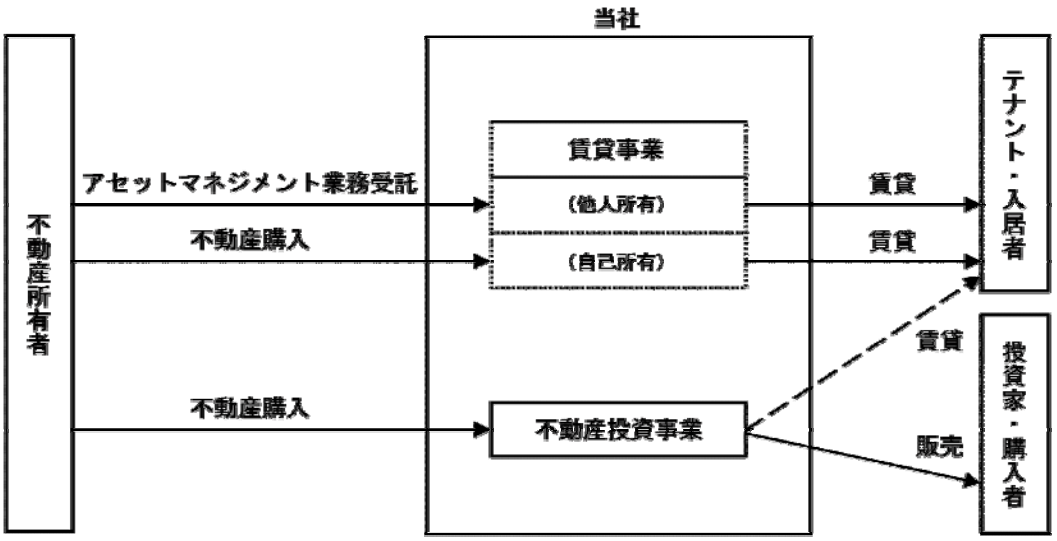
(2) 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

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

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

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

［事業系統図］



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

３．経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社は、「①美しい建物と街創りを通して美しい国を作る気概をもって事業に当たる②透明性の高い経営を目指し不正を行わない③時代に合わせ変化する能力を養いスピーディな経営を目指す④事業の選択と集中により圧倒的なナンバーワンを目指す⑤社内協調と競争の協働により一人当たり生産性において業界ナンバーワンを目指す」を経営理念として、主力事業である不動産投資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おります。

(2) 目標とする経営指標

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、株主資本利益率（ＲＯＥ）等の指標を考慮しながら経営を行っております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

東京都心部のオフィスビル市場は景気後退懸念から軟調に推移することが予想されます。また、商業用不動産の売買市場はリーマンショック後の停滞及び東日本大震災の影響からの回復には暫く時間を要するものと思われます。当社はこのような事業環境予測のもと、オフィスビルを中心とした賃貸事業を経営の柱に据え、新規事業による収益の積み増しに取り組んでまいります。保有物件に当社の専門性及び創造性により付加価値を高めるとともに、保有不動産の見直しを適宜行い、適正な不動産ポートフォリオ並びに健全な財務体質の構築を図ります。

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

なお、開発分譲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用地の仕入れが可能と判断した場合には事業化に取り組んでまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、以前より賃貸収入で減価償却費、一般管理費、金利等の経費を賄い、利益を安定的に確保できる経営を目指してまいりました。当期において、横浜プラザビルの満室稼働に目途がついたことにより約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る見込みとなりました。

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

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

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．財務諸表
（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前事業年度 （平成22年９月30日）	当事業年度 （平成23年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,545,396	5,350,709
営業未収入金	35,945	40,571
有価証券	5,000	－
販売用不動産	※1, ※2 13,670,639	※1, ※2 943,655
仕掛販売用不動産	※1 881,193	※1 1,256,336
貯蔵品	48	939
前払費用	168,740	149,156
繰延税金資産	16,312	20,046
その他	333,507	9,119
貸倒引当金	△171	△2,953
流動資産合計	20,656,612	7,767,582
固定資産		
有形固定資産		
建物	10,150,626	21,076,940
減価償却累計額	△891,855	△1,379,417
建物（純額）	※1, ※2 9,258,770	※1, ※2 19,697,522
構築物	95,359	186,258
減価償却累計額	△18,209	△26,368
構築物（純額）	※1, ※2 77,149	※1, ※2 159,890
機械及び装置	57,423	338,432
減価償却累計額	△33,133	△43,492
機械及び装置（純額）	※1 24,290	※1, ※2 294,940
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	△29,851	△30,829
車両運搬具（純額）	3,003	2,025
工具、器具及び備品	86,680	148,393
減価償却累計額	△57,272	△71,157
工具、器具及び備品（純額）	※2 29,407	※2 77,236
土地	※1, ※2 11,185,638	※1, ※2 14,581,895
建設仮勘定	3,748	－
有形固定資産合計	20,582,009	34,813,510
無形固定資産		
借地権	※1 747,997	※1 747,997
ソフトウエア	3,247	1,456
その他	※2 2,500	※2 7,478
無形固定資産合計	753,744	756,931
投資その他の資産		
投資有価証券	6,500	11,500
出資金	3,030	3,030
敷金及び保証金	452,809	448,038
長期前払費用	261,554	194,525
繰延税金資産	130,407	110,906
その他	2,000	2,000
貸倒引当金	△1,425	△1,425
投資その他の資産合計	854,876	768,576
固定資産合計	22,190,631	36,339,018
資産合計	42,847,243	44,106,600

（単位：千円）

	前事業年度 （平成22年９月30日）	当事業年度 （平成23年９月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	36,396	76,348
短期借入金	220,000	87,500
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,732,346	※1 4,047,266
1年内償還予定の社債	1,077,500	543,000
未払金	30,630	69,914
未払費用	73,517	71,562
未払法人税等	58,287	117,194
前受金	382,064	268,329
預り金	113,025	111,986
賞与引当金	18,015	15,312
流動負債合計	7,741,783	5,408,414
固定負債		
社債	933,000	737,000
長期借入金	※1 16,098,761	※1 19,695,964
退職給付引当金	19,129	18,090
受入敷金保証金	2,222,849	2,444,492
資産除去債務	－	64,894
その他	298,739	229,130
固定負債合計	19,572,479	23,189,572
負債合計	27,314,263	28,597,987
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	4,719,974	4,823,906
利益剰余金合計	5,880,814	5,984,746
自己株式	△239,053	△408,630
株主資本合計	15,710,132	15,644,487
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△177,152	△135,874
評価・換算差額等合計	△177,152	△135,874
純資産合計	15,532,980	15,508,613
負債純資産合計	42,847,243	44,106,600

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
売上高		
賃貸事業収益	3,156,383	3,498,244
不動産投資事業収益	5,108,601	1,868,938
売上高合計	8,264,985	5,367,183
売上原価		
賃貸事業原価	2,067,323	2,003,435
不動産投資事業原価	4,496,061	1,631,039
売上原価合計	※1 6,563,384	※1 3,634,474
売上総利益	1,701,600	1,732,708
販売費及び一般管理費		
役員報酬	126,000	134,822
給料及び手当	179,518	179,020
雑給	18,542	21,617
福利厚生費	36,199	32,277
賞与引当金繰入額	15,486	15,312
地代家賃	114,455	103,225
支払手数料	50,354	51,019
租税公課	80,115	64,317
減価償却費	17,812	18,489
業務委託費	50,590	－
その他	55,274	85,943
販売費及び一般管理費合計	744,349	706,045
営業利益	957,251	1,026,663
営業外収益		
受取利息	2,182	1,308
有価証券利息	270	270
受取配当金	155	161
雑収入	3,158	5,802
営業外収益合計	5,766	7,542
営業外費用		
支払利息	560,005	575,399
社債利息	28,381	15,110
社債発行費	8,117	8,162
資金調達費用	184,659	118,463
雑損失	23,964	30,727
営業外費用合計	805,127	747,863
経常利益	157,889	286,341
特別利益		
貸倒引当金戻入額	55	－
特別利益合計	55	－
特別損失		
固定資産売却損	※2 51,241	－
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	－	18,623
特別損失合計	51,241	18,623
税引前当期純利益	106,703	267,717
法人税、住民税及び事業税	42,288	124,017
法人税等調整額	2,145	△12,564
法人税等合計	44,434	111,452
当期純利益	62,268	156,264

売上原価明細書

区分	注記番号	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日） 金額（千円）	構成比（%）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日） 金額（千円）	構成比（%）
１．賃貸事業原価					
業務委託費		68,718	3.3	47,282	2.4
賃借料		985,024	47.6	944,413	47.1
減価償却費		493,299	23.9	494,805	24.7
経費		520,280	25.2	516,934	25.8
合計		2,067,323	100.0	2,003,435	100.0
２．不動産投資事業原価					
物件仕入費		2,644,347	58.8	1,030,570	63.2
建築費及び改修費		1,428,182	31.8	173,871	10.7
経費		423,531	9.4	426,597	26.1
合計		4,496,061	100.0	1,631,039	100.0

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

（３）株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
株主資本		
資本金		
前期末残高	4,969,192	4,969,192
当期末残高	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金		
前期末残高	5,099,179	5,099,179
当期末残高	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金		
前期末残高	5,840	5,840
当期末残高	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金		
前期末残高	1,155,000	1,155,000
当期末残高	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金		
前期末残高	4,723,121	4,719,974
当期変動額		
剰余金の配当	△65,416	△52,332
当期純利益	62,268	156,264
当期変動額合計	△3,147	103,932
当期末残高	4,719,974	4,823,906
利益剰余金合計		
前期末残高	5,883,961	5,880,814
当期変動額		
剰余金の配当	△65,416	△52,332
当期純利益	62,268	156,264
当期変動額合計	△3,147	103,932
当期末残高	5,880,814	5,984,746
自己株式		
前期末残高	△239,053	△239,053
当期変動額		
自己株式の取得	－	△169,576
当期変動額合計	－	△169,576
当期末残高	△239,053	△408,630
株主資本合計		
前期末残高	15,713,279	15,710,132
当期変動額		
剰余金の配当	△65,416	△52,332
当期純利益	62,268	156,264
自己株式の取得	－	△169,576
当期変動額合計	△3,147	△65,644
当期末残高	15,710,132	15,644,487

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△33,979	△177,152
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143,172	41,278
当期変動額合計	△143,172	41,278
当期末残高	△177,152	△135,874
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△33,979	△177,152
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143,172	41,278
当期変動額合計	△143,172	41,278
当期末残高	△177,152	△135,874
純資産合計		
前期末残高	15,679,299	15,532,980
当期変動額		
剰余金の配当	△65,416	△52,332
当期純利益	62,268	156,264
自己株式の取得	－	△169,576
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△143,172	41,278
当期変動額合計	△146,319	△24,366
当期末残高	15,532,980	15,508,613

（４）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23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	106,703	267,717
減価償却費	511,112	513,294
貸倒引当金の増減額（△は減少）	△55	2,782
賞与引当金の増減額（△は減少）	△2,810	△2,703
退職給付引当金の増減額（△は減少）	1,888	△1,038
受取利息及び受取配当金	△2,607	△1,739
支払利息	588,386	590,510
固定資産売却損益（△は益）	51,241	―
売上債権の増減額（△は増加）	492,047	△4,626
たな卸資産の増減額（△は増加）	△1,782,996	624,367
仕入債務の増減額（△は減少）	△41,214	39,951
資産除去債務会計基準の適用に伴う影響額	―	18,623
その他	92,154	532,134
小計	13,850	2,579,273
利息及び配当金の受取額	2,607	1,739
利息の支払額	△589,370	△586,315
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△70,243	△64,268
営業活動によるキャッシュ・フロー	△643,157	1,930,429
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）	△54,000	63,000
有価証券の償還による収入	―	5,000
有形固定資産の取得による支出	△182,671	△2,947,353
有形固定資産の売却による収入	1,372,000	―
投資有価証券の取得による支出	―	△5,000
その他	15,709	4,770
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,151,037	△2,879,582
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	184,000	△132,500
長期借入れによる収入	8,024,000	8,915,000
長期借入金の返済による支出	△7,478,832	△7,002,876
社債の発行による収入	191,882	371,837
社債の償還による支出	△1,142,500	△1,110,500
配当金の支払額	△65,933	△53,917
自己株式の取得による支出	―	△169,576
財務活動によるキャッシュ・フロー	△287,382	817,466
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	220,497	△131,686
現金及び現金同等物の期首残高	5,210,898	5,431,396
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,431,396	※1　5,299,709

継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

重要な会計方針

項目	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
１．有価証券の評価基準及び評価方法	(1) 満期保有目的債券 償却原価法 (2) その他有価証券 時価の無いもの 移動平均法による原価法	(1) 満期保有目的債券 同　左 (2) その他有価証券 時価の無いもの 同　左
２．デリバティブの評価基準及び評価方法	デリバティブ 時価法	デリバティブ 同　左
３．たな卸資産の評価基準及び評価方法	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 個別法による原価法（貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法）	販売用不動産及び仕掛販売用不動産 同　左
４．固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 建物　　定額法 その他　　定率法 なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。 建物　　６～50年 その他　　３～45年 (2) 無形固定資産 定額法 なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。 (3) 長期前払費用 定額法	(1) 有形固定資産 同　左 (2) 無形固定資産 同　左 (3) 長期前払費用 同　左
５．繰延資産の処理方法	社債発行費 支出時に全額費用として処理しております。	社債発行費 同　左
６．引当金の計上基準	(1) 貸倒引当金 債権の貸倒による損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。 (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。	(1) 貸倒引当金 同　左 (2) 賞与引当金 同　左 (3) 退職給付引当金 同　左

項目	前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
７．ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ等の特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…金利スワップ ヘッジ対象…借入金 (3) ヘッジ方針 金利リスク低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ開始時から有効性判定までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。 なお、金利スワップ等の特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判定を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 同　左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段…同　左 ヘッジ対象…同　左 (3) ヘッジ方針 同　左 (4) ヘッジ有効性評価の方法 同　左
８．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。	同　左
９．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の会計処理 税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。 なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、５年間で均等償却しております。	消費税等の会計処理 同　左

会計処理方法の変更

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
――――――	（資産除去債務に関する会計基準の適用） 当事業年度より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号　平成20年３月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号　平成20年３月31日）を適用しております。 これにより、営業利益、経常利益はそれぞれ4,020千円、税引前当期純利益は22,644千円減少しております。

表示方法の変更

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
――――――	（損益計算書関係） 前事業年度まで区分掲記していた販売費及び一般管理費の「業務委託費」は、販売費及び一般管理費の合計額の100分の５以下となったため、販売費及び一般管理費の「その他」に含めることとしました。 なお、当事業年度の「業務委託費」は24,321千円であります。

注記事項

（貸借対照表関係）

前事業年度 （平成22年９月30日）	当事業年度 （平成23年９月30日）
※１．担保に供している資産	※１．担保に供している資産
販売用不動産　13,452,347千円	販売用不動産　734,064千円
仕掛販売用不動産　339,356千円	仕掛販売用不動産　339,356千円
建物　9,167,827千円	建物　19,581,677千円
構築物　77,149千円	構築物　159,890千円
機械及び装置　24,290千円	機械及び装置　294,940千円
土地　11,185,638千円	土地　14,581,895千円
借地権　747,997千円	借地権　747,997千円
合計　34,994,607千円	合計　36,439,821千円
（上記に対応する債務）	（上記に対応する債務）
１年内返済予定の長期借入金　5,147,746千円	１年内返済予定の長期借入金　2,885,304千円
長期借入金　15,581,561千円	長期借入金　18,305,422千円
合計　20,729,307千円	合計　21,190,727千円
※２．資産の保有目的の変更 従来、固定資産として保有していた賃貸物件の一部について、販売用に保有目的を変更したため、下記のとおり、販売用不動産に振替えております。 販売用不動産　1,577,126千円	※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。 建物　8,756,916千円 構築物　90,898千円 機械及び装置　275,509千円 工具、器具及び備品　53,503千円 土地　2,545,480千円 無形固定資産「その他」　5,166千円 合計　11,727,473千円

（損益計算書関係）

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
※１．通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価　35,110千円	※１．通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額 売上原価　79,190千円
※２．固定資産売却損の内容は、次のとおりであります。 建物　51,241千円	―――――

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自　平成21年10月１日　至　平成22年９月30日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年12月16日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	52,332	200	平成22年９月30日	平成22年12月17日

当事業年度（自　平成22年10月１日　至　平成23年９月30日）

１．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

（注）　普通株式の自己株式の株式数増加9,849株は、取締役会決議による自己株式取得によるものであります。

２．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

３．配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成22年12月16日定時株主総会	普通株式	52,332	200	平成22年９月30日	平成22年12月17日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額（千円）	１株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成23年12月16日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	50,363	200	平成23年９月30日	平成23年12月19日

（キャッシュ・フロー計算書関係）

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
※１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成22年９月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　5,545,396 預入期間が３ヶ月を超える定期預金　△114,000 現金及び現金同等物　5,431,396	※１　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成23年９月30日現在） （千円） 現金及び預金勘定　5,350,709 預入期間が３ヶ月を超える定期預金　△51,000 現金及び現金同等物　5,299,709

（賃貸等不動産関係）

前事業年度（自　平成21年10月１日　至　平成22年９月30日）

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

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

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

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

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

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

（追加情報）

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

当事業年度（自　平成22年10月１日　至　平成23年９月30日）

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル（土地を含む。）等を所有しております。平成23年９月期における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,329,053千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

貸借対照表計上額（千円）			当事業年度末の時価（千円）
前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
21,226,819	14,210,342	35,437,162	42,251,938

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

２．当事業年度増減額のうち、主な増加額は取得（2,790,127千円）、改修工事費（184,992千円）及び販売用不動産から賃貸用不動産への振替（11,727,473千円）であり、主な減少額は減価償却（494,805千円）であります。

３．当事業年度末の時価は、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）

ａ．セグメント情報

当事業年度（自　平成22年10月１日　至　平成23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「不動産投資事業」及び「賃貸事業」の２つを報告セグメントとしております。

「不動産投資事業」はオフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業を行っており、「賃貸事業」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ます。

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

報告されている事業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、営業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、資産その他の項目の金額に関する情報

前事業年度（自　平成21年10月１日　至　平成22年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	不動産投資事業	賃貸事業	
売上高			
外部顧客への売上高	5,108,601	3,156,383	8,264,985
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－
計	5,108,601	3,156,383	8,264,985
セグメント利益	127,484	829,766	957,251
セグメント資産	17,340,367	25,506,875	42,847,243
その他の項目			
減価償却費	11,010	500,102	511,112
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	193,297	193,297

（注）セグメント利益は、損益計算書における営業利益と一致しております。

当事業年度（自　平成22年10月１日　至　平成23年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	不動産投資事業	賃貸事業	
売上高			
外部顧客への売上高	1,868,938	3,498,244	5,367,183
セグメント間の内部売上高又は振替高	－	－	－
計	1,868,938	3,498,244	5,367,183
セグメント利益	△26,382	1,053,045	1,026,663
セグメント資産	2,529,950	41,576,650	44,106,600
その他の項目			
減価償却費	6,438	506,856	513,294
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	－	2,975,119	2,975,119

（注）１．セグメント利益は、損益計算書における営業利益と一致しております。

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

増加額に含めておりません。

（追加情報）

当事業年度（自平成22年10月１日 至平成23年９月30日）

当事業年度より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年３月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年３月21日）を適用しております。

（１株当たり情報）

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
１株当たり純資産額　59,362.31円 １株当たり当期純利益金額　237.97円 なお、潜在株式調整後１株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	１株当たり純資産額　61,587.33円 １株当たり当期純利益金額　609.13円 同　左

（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21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
当期純利益（千円）	62,268	156,264
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）	62,268	156,264
期中平均株式数（株）	261,664	256,537
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年４月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式　6,460株	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年４月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式　6,060株

（重要な後発事象）

前事業年度 （自　平成21年10月１日 至　平成22年９月30日）	当事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）
（自己株式の取得） 当社は、平成22年11月10日開催の取締役会において、会社法第165条第３項の規定により読み替えて適用される同法第156条の規定に基づき、以下のとおり、自己株式を取得することを決議しております。 １．自己株式の取得を行う理由 経営環境の変化に対応した機動的な資本政策を行うため。 ２．取得の内容 (1) 取得する株式の種類 当社普通株式 (2) 取得する株式の総数 10,000株（上限） （発行済株式総数（自己株式を除く）に占める割合3.82％） (3) 株式の取得価額の総額 150,000千円（上限） (4) 取得方法 東京証券取引所における市場買付け (5) 自己株式取得の期間 平成22年11月11日から平成23年３月31日まで	――――――