平成24年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成24年11月9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）井出　豊
問合せ先責任者（役職名）取締役副社長管理部担当　（氏名）杉本　善郎　TEL 03-3595-1371

定時株主総会開催予定日　平成24年12月19日　配当支払開始予定日　平成24年12月20日
有価証券報告書提出予定日　平成24年12月19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24年9月期の業績（平成23年10月1日～平成24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	%
24年9月期	5,068	△5.6	1,093	6.5	336	17.6	189	21.1
23年9月期	5,367	△35.1	1,026	7.3	286	81.4	156	151.0

	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	%	%	%
24年9月期	753.68	―	1.2	0.7	21.6
23年9月期	609.13	―	1.0	0.7	19.1

（参考）持分法投資損益　24年9月期　―百万円　23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
24年9月期	49,305	15,654	31.7	62,397.09
23年9月期	44,106	15,508	35.2	61,587.33

（参考）自己資本　24年9月期　15,654百万円　23年9月期　15,508百万円

(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
24年9月期	833	△5,162	5,024	5,994
23年9月期	1,930	△2,879	817	5,299

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	%	%
23年9月期	―	0.00	―	200.00	200.00	50	32.8	0.3
24年9月期	―	0.00	―	200.00	200.00	50	26.5	0.3
25年9月期(予想)	―	0.00	―	400.00	400.00		29.7	

3. 平成25年 9月期の業績予想（平成24年10月 1日～平成25年 9月30日）

（%表示は、通期は対前期、四半期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)	2,444	9.4	629	33.5	209	96.6	117	97.0	467.73
通期	6,016	18.7	1,432	31.0	604	79.4	338	78.8	1,348.58

※ 注記事項

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更	:	無
② ①以外の会計方針の変更	:	無
③ 会計上の見積りの変更	:	無
④ 修正再表示	:	無

(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)	24年9月期	267,808 株	23年9月期	267,808 株
② 期末自己株式数	24年9月期	16,930 株	23年9月期	15,993 株
③ 期中平均株式数	24年9月期	251,063 株	23年9月期	256,537 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・財政状態に関する分析(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・財政状態に関する分析 …… 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 …… 9
（４）キャッシュ・フロー計算書 …… 11
（５）継続企業の前提に関する注記 …… 12
（６）表示方法の変更 …… 12
（７）追加情報 …… 12
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 12
（賃貸等不動産関係） …… 12
（セグメント情報等） …… 13
（１株当たり情報） …… 14
（重要な後発事象） …… 14

１．経営成績・財政状態に関する分析

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

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

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

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

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

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

当事業年度のセグメント別の業績は次のとおりであります。

［賃貸事業］

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

［投資その他事業］

当事業年度は、販売用不動産の売却収入は494百万円、販売用不動産からの賃料収入等141百万円と併せて売上高は636百万円（前期比65.9%減）、売上総利益は88百万円（同62.8%減）となりました。

b．次期の見通し

今後の経済情勢は、国内においては、円高基調の継続、エネルギー価格の上昇、海外においては、ＥＵの金融不安、中国経済の減速などにより、引き続き予断を許さない状況にあります。

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、賃料収入で安定した利益を確保するとともに、今期に取得した賃貸レジデンスに付加価値を高めるリニューアルを実施し、リーシングの後、一部物件の売却を見込んでおります。

以上により、次期の業績は売上高6,016百万円（当期比18.7%増）、営業利益1,432百万円（同31.0%増）、経常利益604百万円（同79.4%増）、当期純利益338百万円（同78.8%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44,106百万円から49,305百万円と5,198百万円増加しました。これは主に、現金及び預金が817百万円、建物が1,226百万円、土地が2,885百万円増加したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の28,597百万円から33,651百万円と5,053百万円増加しました。これは主に、社債（１年以内償還予定含む）が243百万円、受入敷金保証金が176百万円減少したものの、長期借入金（１年以内返済予定含む）が5,426百万円増加したことによるものです。

純資産は、前事業年度末の15,508百万円から15,654百万円と145百万円増加しました。これは主に、前期末配当金50百万円があったものの、当期純利益189百万円を計上したことによるものです。

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833百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが5,162百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが5,024百万円の収入超過となったことにより、期首より694百万円増加し、5,994百万円となりました。

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

(a) 営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動によるキャッシュ・フローは、833百万円の収入超過（前期は1,930百万円の収入超過）となりました。これは主に、減少項目としてたな卸資産の増加額449百万円及び法人税等の支払額148百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益333百万円及び減価償却費1,018百万円があったことによるものです。

(b) 投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動によるキャッシュ・フローは、5,162百万円の支出超過（前期は2,879百万円の支出超過）となりました。これは主に、賃貸事業用不動産を中心とした有形固定資産の取得による支出5,053百万円があったことによるものです。

(c) 財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動によるキャッシュ・フローは、5,024百万円の収入超過（前期は817百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出4,862百万円、社債の償還による支出543百万円及び配当金の支払額51百万円があったものの、長期借入れによる収入10,289百万円及び社債の発行による収入293百万円があったことによるものです。

（参考）キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成21年９月期	平成22年９月期	平成23年９月期	平成24年９月期
自己資本比率（%）	36.7	36.3	35.2	31.7
時価ベースの自己資本比率（%）	15.7	8.4	10.2	8.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	2.6	－	13.0	36.3
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	14.8	－	3.3	1.3

（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26.5%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400円（期末配当として400円）を予定しております。その結果、予想配当性向は29.7%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、賃貸事業及び投資その他事業を展開しております。

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

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

(1) 賃貸事業（不動産賃貸事業、アセットマネジメント業務受託事業）

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

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

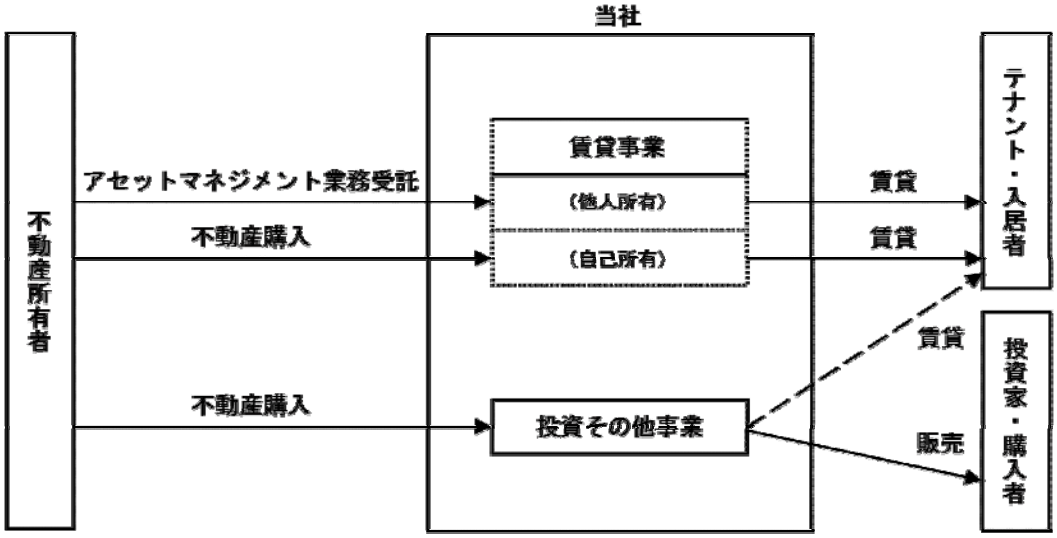
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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

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

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

［事業系統図］



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

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、リーマンショック後の景気後退・東日本大震災の影響・大規模ビルの大量供給により、賃料の下落と空室率の上昇が続いておりましたが、値ごろ感から、賃料の底打ちが感じられ、空室率も低下してきました。また、国内のリート・ファンドのみならず、一部海外からの投資再開の兆しも見られます。世界から見ても東京は不動産投資の規模、安定性、透明性、多様性などにおいて魅力ある都市であるという評価も出ております。

当社はこのような事業環境予測のもと、東京のオフィスビルを中心とした賃貸事業を経営の柱に据え、新規事業による収益の積み増しに取り組んでまいります。当社の専門性及び創造性により保有物件の付加価値を高めるとともに、保有不動産の見直しを適宜行い、適正な不動産ポートフォリオ並びに健全な財務体質の構築を図ります。

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

なお、投資その他事業は、引き続き慎重にマーケットの変化を注視しながら、当社の基準に見合う土地及び不動産の仕入れが可能と判断した場合には事業化に取り組んでまいります。

(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及びその他の所有賃貸物件の高稼働により約10億円の減価償却費を吸収したうえで、上記目標が達成できました。

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

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

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23年９月30日）	当事業年度 （平成24年９月30日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,350,709	6,168,270
営業未収入金	40,571	49,034
販売用不動産	943,655	1,343,501
仕掛販売用不動産	1,256,336	1,306,352
貯蔵品	939	600
前払費用	149,156	154,858
繰延税金資産	20,046	17,910
その他	9,119	13,414
貸倒引当金	△2,953	△1,430
流動資産合計	7,767,582	9,052,513
固定資産		
有形固定資産		
建物	21,076,940	23,190,839
減価償却累計額	△1,379,417	△2,267,282
建物（純額）	19,697,522	20,923,556
構築物	186,258	186,258
減価償却累計額	△26,368	△46,043
構築物（純額）	159,890	140,214
機械及び装置	338,432	338,432
減価償却累計額	△43,492	△119,378
機械及び装置（純額）	294,940	219,054
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	△30,829	△31,529
車両運搬具（純額）	2,025	1,325
工具、器具及び備品	148,393	146,622
減価償却累計額	△71,157	△102,204
工具、器具及び備品（純額）	77,236	44,417
土地	14,581,895	17,467,817
建設仮勘定	―	622
有形固定資産合計	34,813,510	38,797,008
無形固定資産		
借地権	747,997	747,997
ソフトウエア	1,456	323
その他	7,478	6,966
無形固定資産合計	756,931	755,287
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	11,500
出資金	3,030	3,030
敷金及び保証金	448,038	434,117
長期前払費用	194,525	165,728
繰延税金資産	110,906	86,220
その他	2,000	2,000
貸倒引当金	△1,425	△2,000
投資その他の資産合計	768,576	700,596
固定資産合計	36,339,018	40,252,892
資産合計	44,106,600	49,305,406

（単位：千円）

	前事業年度 （平成23年９月30日）	当事業年度 （平成24年９月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	76,348	37,695
短期借入金	87,500	－
1年内返済予定の長期借入金	4,047,266	5,497,035
1年内償還予定の社債	543,000	309,000
未払金	69,914	208,061
未払費用	71,562	124,095
未払法人税等	117,194	111,524
前受金	268,329	298,643
預り金	111,986	111,549
賞与引当金	15,312	15,661
流動負債合計	5,408,414	6,713,266
固定負債		
社債	737,000	728,000
長期借入金	19,695,964	23,672,875
退職給付引当金	18,090	19,365
受入敷金保証金	2,444,492	2,268,197
資産除去債務	64,894	65,789
その他	229,130	183,853
固定負債合計	23,189,572	26,938,080
負債合計	28,597,987	33,651,347
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	4,823,906	4,962,763
利益剰余金合計	5,984,746	6,123,603
自己株式	△408,630	△422,718
株主資本合計	15,644,487	15,769,257
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△135,874	△115,199
評価・換算差額等合計	△135,874	△115,199
純資産合計	15,508,613	15,654,058
負債純資産合計	44,106,600	49,305,406

(2) 損益計算書

（単位：千円）

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

(3) 株主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）	当事業年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）
株主資本		
資本金		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	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		
当期首残高	1,155,000	1,155,000
当期末残高	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金		
当期首残高	4,719,974	4,823,906
当期変動額		
剰余金の配当	△52,332	△50,363
当期純利益	156,264	189,220
当期変動額合計	103,932	138,857
当期末残高	4,823,906	4,962,763
利益剰余金合計		
当期首残高	5,880,814	5,984,746
当期変動額		
剰余金の配当	△52,332	△50,363
当期純利益	156,264	189,220
当期変動額合計	103,932	138,857
当期末残高	5,984,746	6,123,603
自己株式		
当期首残高	△239,053	△408,630
当期変動額		
自己株式の取得	△169,576	△14,087
当期変動額合計	△169,576	△14,087
当期末残高	△408,630	△422,718
株主資本合計		
当期首残高	15,710,132	15,644,487
当期変動額		
剰余金の配当	△52,332	△50,363
当期純利益	156,264	189,220
自己株式の取得	△169,576	△14,087
当期変動額合計	△65,644	124,769
当期末残高	15,644,487	15,769,257

（単位：千円）

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

(4) キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 表示方法の変更

（損益計算書）

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

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

(7) 追加情報

（会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準等の適用）

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

（賃貸等不動産関係）

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

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

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

（単位：千円）

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

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

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

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

（セグメント情報等）

ａ．セグメント情報

１．報告セグメントの概要

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

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

「賃貸事業」においては不動産賃貸事業及びアセットマネジメント業務受託事業を行っており、「投資その他事業」においてはオフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資及びその他の事業を行っております。

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

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

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

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

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

前事業年度（自　平成22年10月１日　至　平成23年９月30日）

（単位：千円）

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

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

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

当事業年度（自　平成23年10月１日　至　平成24年９月30日）

（単位：千円）

	報告セグメント		合計
	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。

（１株当たり情報）

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

（注）　１株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 （自　平成22年10月１日 至　平成23年９月30日）	当事業年度 （自　平成23年10月１日 至　平成24年９月30日）
当期純利益（千円）	156,264	189,220
普通株主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通株式に係る当期純利益（千円）	156,264	189,220
期中平均株式数（株）	256,537	251,063
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後１株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年４月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式　6,060株	平成17年12月20日開催定時株主総会決議に基づく平成18年４月14日取締役会決議による新株予約権 普通株式　5,780株

（重要な後発事象）

該当事項はありません。