証券コード　8944
平成27年12月１日

株　主　各　位

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
株式会社ランドビジネス
代表取締役社長　井　出　　豊

第31回定時株主総会招集ご通知

拝啓　平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼を申しあげます。
　さて、当社第31回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようご通知申しあげます。
**　なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討いただき、お手数ながら同封の議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示の上、平成27年12月17日（木曜日）午後６時までに到着するよう折返しご送付くださいますようお願い申しあげます。**

敬　具

記

１．日　　時　平成27年12月18日（金曜日）午前10時
２．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１階「プラザホール」
３．会議の目的事項
報 告 事 項　第31期（平成26年10月１日から平成27年９月30日まで）事業報告及び計算書類報告の件
決 議 事 項
第１号議案　剰余金処分の件
第２号議案　定款一部変更の件
第３号議案　取締役６名選任の件
４．代理人による議決権行使
　代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方１名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

以　上

◎当日ご出席の際は、お手数ながら同封の議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申しあげます。
なお、株主総会参考書類並びに事業報告及び計算書類に修正が生じた場合は、インターネット上の当社ウェブサイト（アドレス　http://www.lbca.co.jp）に掲載させていただきます。

（提供書面）

事　業　報　告

（平成26年10月１日から
平成27年９月30日まで）

１．会社の現況

(1) 当事業年度の事業の状況

①　事業の経過及び成果

当事業年度における我が国経済は、内需の緩やかな回復や訪日外国人観光客によるインバウンド需要の増加により消費関連業種を中心に改善した一方、製造業では海外経済の減速による輸出の伸び悩み、在庫調整の長期化により全体的に弱さが見られました。

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビルが都心５区を中心に空室率が緩やかに低下し、賃料も一年を通し小幅な上昇にとどまりました。また首都圏の賃貸レジデンス市況は、成約件数、賃料水準とも底堅く推移しています。

世界経済は、米国の個人消費が堅調に推移しているものの、中国の経済成長率鈍化、世界的な株価の下落、原油安などの影響で不安定な状況が続いています。

このような事業環境下、当社はマーケットを見据えた的確なリーシング戦略により、オフィスビル・賃貸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、既存購入物件の全面リビルド工事も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4,372百万円（前期比11.7％減）、営業利益1,015百万円（前期比27.8％増）、経常利益493百万円（前期は経常損失232百万円）、当期純利益308百万円（前期比88.8％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。

② 設備投資の状況

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2,230百万円であり、その主たるものは賃貸事業用不動産の取得であります。

③ 資金調達の状況

当事業年度において、長期の借入により3,403百万円を調達しております。

これらの資金は、主に賃貸事業における不動産物件に関する投資資金に充当しております。

(2) 直前３事業年度の財産及び損益の状況

区　分	第28期 (平成23年10月１日～ 平成24年９月30日)	第29期 (平成24年10月１日～ 平成25年９月30日)	第30期 (平成25年10月１日～ 平成26年９月30日)	第31期(当期) (平成26年10月１日～ 平成27年９月30日)
売上高(千円)	5,068,947	4,951,840	4,950,254	4,372,205
営業利益(千円)	1,093,288	1,351,482	794,818	1,015,416
経常利益又は経常損失(△)(千円)	336,715	470,404	△232,163	493,817
当期純利益(千円)	189,220	327,736	2,763,063	308,622
１株当たり当期純利益（円）	7.54	13.06	110.14	12.30
総資産(千円)	49,305,406	54,848,498	53,459,303	51,471,735
純資産(千円)	15,654,058	15,893,534	18,511,077	18,378,118
１株当たり純資産額（円）	623.97	633.52	737.85	732.55

（注）１．記載金額は、千円未満を切り捨て表示しております。
なお、１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産額については、小数点第３位を四捨五入表示しております。
２．１株当たり当期純利益は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しております。
３．１株当たり純資産額は、期末発行済株式総数に基づき算出しております。
４．当社は、平成25年４月１日付で株式１株につき100株の株式分割を行っております。第28期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して１株当たり当期純利益及び１株当たり純資産額を算定しております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

該当事項はありません。

(4) 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。

(5) 主要な事業内容（平成27年９月30日現在）

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。

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。

(6) 主要な営業所及び工場（平成27年９月30日現在）

名　　称	所　　在　　地
本　　社	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

(7) 使用人の状況（平成27年９月30日現在）

使　用　人　数	前事業年度末比増減	平　均　年　齢	平均勤続年数
16（６）名	△３（0）名	45.1才	8.7年

（注）　使用人数は就業員数であり、パート及び派遣社員は（　）内に年間の平均人員を外数で記載しております。

(8) 主要な借入先の状況（平成27年９月30日現在）

借　　入　　先	借　入　金　残　高
株式会社三菱東京ＵＦＪ銀行	3,587,322千円
株式会社関西アーバン銀行	3,450,600
株式会社あおぞら銀行	3,132,600
西武信用金庫	2,516,582
株式会社横浜銀行	2,272,400
株式会社東京都民銀行	1,928,500
株式会社りそな銀行	1,785,050
株式会社三重銀行	1,230,400
朝日信用金庫	1,131,169
株式会社みずほ銀行	874,825

２．株式の状況（平成27年９月30日現在）

(1) 発行可能株式総数　　73,800,000株

(2) 発行済株式の総数　　26,780,800株（自己株式1,693,084株含む）

(3) 株主数　　4,295名

(4) 大株主（上位10名）

株主名	持株数	持株比率
亀井　正通	7,690,600株	30.65%
亀井　綾子	4,395,900	17.52
梶山産業株式会社	1,479,500	5.90
田中　幸夫	653,100	2.60
カブドットコム証券株式会社	483,200	1.93
森作　哲朗	253,300	1.01
岩元　俊介	252,900	1.01
楽天証券株式会社	242,200	0.97
伊藤　僚祐	201,100	0.80
飯田　一郎	197,700	0.79

（注）１．当社は、自己株式1,693,084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．持株比率は、自己株式（1,693,084株）を控除して計算しております。

３．新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（平成27年９月30日現在）

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

４．会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（平成27年９月30日現在）

会社における地位	氏名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役会長	亀井　正通	
代表取締役社長	井出　豊	
専務取締役	森作　哲朗	管理部担当兼管理部部長
取締役	白石　宗男	都市開発部担当兼都市開発部部長
取締役	大河原　清	建築設計部担当兼建築設計部部長
常勤監査役	熊頭　正道	
監査役	井嶋　一友	弁護士
監査役	長尾　謙太	公認会計士

（注）１．監査役はいずれも会社法第２条第16号に定める社外監査役であります。
２．監査役長尾謙太氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
３．監査役長尾謙太氏は、他の法人等の役員を兼務しておりますが、当社の事業上重要性がないため記載を省略しております。
４．当社は、常勤監査役熊頭正道氏を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。

(2) 取締役及び監査役に支払った報酬等の総額

区　　分	支給人員	支　給　額
取　締　役	5名	146,210千円
監　査　役	3	24,187
合　　計	8	170,397

（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いただいております。
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いただいております。
３．上記報酬等の額のうち、社外役員（全て社外監査役）３名に支払った報酬等の総額は監査役に対する支給額と同額であります。
４．上記報酬等の額には、当事業年度における役員退職慰労引当金の繰入額12,335千円（取締役４名に対し11,547千円、監査役３名に対し787千円（うち社外監査役３名に対し787千円））が含まれております。

(3) 社外役員に関する事項

①　重要な兼職の状況

監査役長尾謙太氏は、他の法人等の社外役員を兼務しておりますが、重要性に乏しいため具体的な記載を省略しております。

監査役熊頭正道氏及び井嶋一友氏は、他の法人等の業務執行取締役等及び社外役員を兼務しておりません。

②　主な活動状況

区　分	氏　名	主な活動状況
常勤監査役	熊頭　正道	当事業年度に開催された取締役会20回の全てに出席し、監査役会12回の全てに出席いたしました。大手不動産会社での豊富な経験と幅広い識見を活かし発言を行っております。
監　査　役	井嶋　一友	当事業年度に開催された取締役会20回のうち18回に出席し、監査役会12回の全てに出席いたしました。法曹界での豊富な経験と幅広い識見を活かし発言を行っております。
監　査　役	長尾　謙太	当事業年度に開催された取締役会20回の全てに出席し、監査役会12回の全てに出席いたしました。主に公認会計士としての専門的見地から発言を行っております。

③　社外取締役を置くことが相当でない理由

当社は、これまで不動産業界に精通した社内又は社外出身の業務執行取締役による当社事業の特性を踏まえた迅速な意思決定を重視し、社外取締役の選任を行っておりませんでした。しかしながら、社外取締役の監督機能に関する近時の議論を踏まえ、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、平成27年12月18日開催予定の第31回定時株主総会において新任の社外取締役１名を含む取締役選任議案を上程する予定であります。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外監査役全員との間で、当社に対する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。

５．会計監査人の状況

(1) 名称　　新日本有限責任監査法人

(2) 報酬等の額

名称	当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額
新日本有限責任監査法人	17,000千円	17,000千円

（注）１．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らず、また実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額には、金融商品取引法に基づく監査報酬の額を含めて記載しております。

２．監査役会は、会計監査人の監査計画、会計監査の遂行状況及び報酬見積の算出根拠などが適切であるかどうかについて検討を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第１項各号のいずれかに該当すると認められる場合に、監査役全員の同意に基づき監査役会が会計

監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

６．会社の体制及び方針

(1) 取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他会社の業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況

当社は、会社法第362条第４項第６号及び会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める「株式会社の業務の適正を確保するために必要な体制の整備」について、下記のとおり基本方針を定めております。

なお、内部統制システムの運用状況については、コンプライアンス意識の向上と不正行為等の防止のため、月例の部長会議等において必要に応じて意識の醸成を図りました。

① 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

法令と社会規範の遵守・企業価値の継続的な向上・企業活動の透明性の維持を図るべく、経営理念及び行動規範を定め、取締役及び使用人全員への浸透を図る。

また、コンプライアンスに関する主管部門を定め、コンプライアンス体制の構築・整備・維持に当たる。

なお、監査役及び内部監査人は連携し、各部門の業務プロセス等を監視し、不正の発見・防止及びプロセスの改善に努める。

② 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

取締役の職務の執行状況を事後的に確認するため、各会議議事録や稟議書などの重要書類の保存及び管理に関する文書管理規程を定める。

また、主管部門を定め、取締役及び使用人に対して規程に従って文書の保存・管理を適正に行うよう指導する。

なお、取締役及び監査役は、常時これらの文書を閲覧できるものとする。

③ 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

起こり得るリスクを未然に防ぐため、各事業・業務ごとに想定されるリスクの洗い出し及びその対策についての取り纏めを行い、各部署毎に責任者を定めリスク管理体制を明確にする。

また、取締役会の下部組織である部長会にて定期的に見直しを行うとともに、内部監査にてリスク管理が適切に行われているかの確認を行う。

④　取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の職務の効率性を確保するため、合理的な組織規程と業務分掌規程及び組織的かつ効率的な運営を図ることを目的とした職務権限規程を定める。

また、毎期の数値目標としての予算を策定の上、月次決算に基づき予算達成をレビューし、結果をフィードバックすることにより、業務の効率性を確保するシステムを採用する。

その他全社的な重要事項を迅速に処理するとともに、部門間の意思疎通を密にし合理的な経営体制を維持することを目的とした部長会を開催し、審議・報告等を定期的に行う。

⑤　当該株式会社並びにその親会社及び子会社から成る企業集団における業務の適正を確保するための体制

現在、当社において該当事項はないが、子会社設立等の際は当該体制の決議を行う。

⑥　監査役がその職務を補助すべき使用人（補助使用人）を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びに補助使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役が補助使用人を求めた場合は、協議の上速やかに設置する。

補助使用人は、兼任も可能とするが、当該職務を遂行するに当たっては取締役から独立するものであり、取締役の指揮命令は受けない。

⑦　取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制

取締役及び使用人は、監査役に対して、法令に違反する事実や会社に著しい損害を与える恐れのある事実を発見した場合、また監査役から業務執行に関する事項の報告を求められた場合は、速やかに報告を行わなければならない。

⑧　その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査役の過半数は会社及び取締役から独立した社外監査役とし、法律・会計などの専門家を起用するなど経営の透明性・客観性の確保に向けた取り組みを行う。

また、内部監査人及び会計監査人は、監査役に対して、定期的に報告するなど連携を保ち、監査役監査の実効性を確保する。

なお、監査役は、取締役会を含むすべての会議に出席できるものとする。

⑵　会社の支配に関する基本方針

該当事項はありません。

貸借対照表

（平成27年９月30日現在）

（単位：千円）

資産の部		負債の部	
【流動資産】	10,970,355	【流動負債】	2,181,097
現金及び預金	9,288,697	営業未払金	36,003
営業未収入金	39,918	１年内返済予定の長期借入金	1,204,314
販売用不動産	1,442,499	１年内償還予定の社債	179,618
貯蔵品	37	未払金	259,611
前払費用	70,548	未払費用	88,156
繰延税金資産	119,160	未払法人税等	12,805
その他	10,103	前受金	307,282
貸倒引当金	△610	預り金	78,546
【固定資産】	40,501,380	賞与引当金	14,759
（有形固定資産）	(39,113,991)	【固定負債】	30,912,519
建物	15,269,093	社債	4,936,146
構築物	148,165	長期借入金	22,930,504
機械及び装置	4,405	繰延税金負債	679,251
車両運搬具	314	退職給付引当金	26,150
工具、器具及び備品	45,150	役員退職慰労引当金	205,868
土地	23,367,677	受入敷金保証金	1,677,160
建設仮勘定	279,183	資産除去債務	68,247
（無形固定資産）	(785,313)	その他	389,190
のれん	32,621	負債合計	33,093,616
借地権	747,997	純資産の部	
ソフトウェア	1,776	株主資本	18,767,236
その他	2,919	資本金	4,969,192
（投資その他の資産）	(602,075)	資本剰余金	5,099,179
投資有価証券	11,500	資本準備金	5,099,179
出資金	4,130	利益剰余金	9,121,621
長期前払費用	254,981	利益準備金	5,840
敷金及び保証金	331,355	その他利益剰余金	9,115,781
その他	107	別途積立金	1,155,000
		繰越利益剰余金	7,960,781
		自己株式	△422,757
		評価・換算差額等	△389,117
		繰延ヘッジ損益	△389,117
		純資産合計	18,378,118
資産合計	51,471,735	負債及び純資産合計	51,471,735

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨て表示しています。

損　益　計　算　書

（平成26年10月１日から
平成27年９月30日まで）

（単位：千円）

売上高		**4,372,205**
売上原価		**2,557,071**
売上総利益		**1,815,134**
販売費及び一般管理費		799,717
営業利益		**1,015,416**
【営業外収益】		
受取利息及び配当金	2,415	
精算金収入	627	
雑収入	2,128	5,171
【営業外費用】		
支払利息	474,569	
資金調達費用	23,624	
雑損失	28,576	526,770
経常利益		**493,817**
【特別損失】		
固定資産除却損	107,336	107,336
税引前当期純利益		**386,481**
法人税、住民税及び事業税	1,210	
法人税等調整額	76,649	77,859
当期純利益		**308,622**

（注）　記載金額は、千円未満を切り捨て表示しています。

株主資本等変動計算書

（平成26年10月１日から
平成27年９月30日まで）

（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			
平成26年10月１日　残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	7,903,037	9,063,877	△422,738	18,709,511
当事業年度中の変動額								
剰余金の配当					△250,877	△250,877		△250,877
当期純利益					308,622	308,622		308,622
自己株式の取得							△19	△19
株主資本以外の項目の当事業年度中の変動額（純額）								
当事業年度中の変動額合計	－	－	－	－	57,744	57,744	△19	57,725
平成27年９月30日　残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	7,960,781	9,121,621	△422,757	18,767,236

	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	
平成26年10月１日　残高	△198,433	△198,433	18,511,077
当事業年度中の変動額			
剰余金の配当			△250,877
当期純利益			308,622
自己株式の取得			△19
株主資本以外の項目の当事業年度中の変動額（純額）	△190,684	△190,684	△190,684
当事業年度中の変動額合計	△190,684	△190,684	△132,959
平成27年９月30日　残高	△389,117	△389,117	18,378,118

（注）記載金額は、千円未満を切り捨て表示しています。

個別注記表

１．重要な会計方針に係る事項に関する注記

(1) 資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

・満期保有目的債券　　償却原価法

・その他有価証券

時価のないもの　　移動平均法による原価法

② デリバティブ　　時価法

③ たな卸資産

・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）

(2) 固定資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

・建物　　主に定額法

・その他　定率法

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物　　6～50年

その他　　3～45年

② 無形固定資産

定額法

なお、自社利用ソフトウェアについては、社内における利用可能期間（５年）に基づく定額法によっております。

また、のれんについては、その効果の及ぶ期間に基づく定額法によっております。

③ 長期前払費用

定額法

(3) 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

従業員に対する賞与支給に備えるため、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。

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。

(4) 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条件を満たすものについては、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……金利スワップ・金利キャップ

ヘッジ対象……借入金

③ ヘッジ方針

金利リスク低減のため、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条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。

(5) その他計算書類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。

２．貸借対照表に関する注記

(1) 担保に供している資産及びこれに対応する債務

① 担保に供している資産

定期預金	40,000千円
販売用不動産	996,414千円
建物	13,751,866千円
構築物	143,450千円
機械及び装置	4,405千円
土地	20,260,873千円
借地権	430,143千円
合計	35,627,154千円

② 上記に対応する債務

１年内返済予定の長期借入金	1,111,578千円
長期借入金	22,716,464千円
合計	23,828,042千円

(2) 有形固定資産の減価償却累計額　4,490,701千円

(3) 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。

建物	93,632千円
構築物	8,013千円
工具器具及び備品	772千円
土地	161,956千円
合計	264,374千円

３．損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

該当事項はありません。

４．株主資本等変動計算書に関する注記

(1) 発行済株式の総数及び自己株式の数に関する事項

	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）	当事業年度期末株式数（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	1,693,038	46	－	1,693,084
合計	1,693,038	46	－	1,693,084

(2) 剰余金の配当に関する事項

①配当金支払額等

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26年12月19日定時株主総会	普通株式	250,877	10	平成26年９月30日	平成26年12月22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

決議予定	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27年12月18日定時株主総会	普通株式	利益剰余金	150,526	6	平成27年９月30日	平成27年12月21日

(3) 当事業年度末日における新株予約権の目的となる株式の数

該当事項はありません。

５．税効果会計に関する注記

繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因

繰延税金資産	
貸倒引当金	201千円
賞与引当金	4,885千円
未払事業税	4,038千円
退職給付引当金	8,446千円
役員退職慰労引当金	66,495千円
減損損失	597,726千円
固定資産除却損	34,389千円
資産除去債務	22,043千円
繰越欠損金	39,333千円
繰延ヘッジ損益	125,709千円
その他	495千円
繰延税金資産小計	903,766千円
評価性引当額	△784,606千円
繰延税金資産合計	119,160千円
繰延税金負債	
土地評価差額	669,608千円
資産除去債務に対応する除去費用	9,608千円
その他	34千円
繰延税金負債合計	679,251千円
繰延税金負債の純額	560,091千円

６．金融商品に関する注記

(1) 金融商品の状況に関する事項

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) 金融商品の時価等に関する事項

平成27年９月30日における貸借対照表計上額、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。

	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	9,288,697	9,288,697	－
(2) 営業未収入金	39,918	39,918	－
(3) 投資有価証券			
満期保有目的の債券	5,000	5,000	－
資産計	9,333,616	9,333,616	－
(1) 営業未払金	36,003	36,003	－
(2) 長期借入金（１年内返済予定含む）	24,134,818	24,185,711	50,892
(3) 社債（１年内償還予定含む）	5,115,764	5,237,491	121,727
負債計	29,286,585	29,459,205	172,620
デリバティブ取引(*1)			
①ヘッジ会計が適用されていないもの	－	－	－
②ヘッジ会計が適用されているもの	(389,082)	(389,082)	－
デリバティブ取引計	(389,082)	(389,082)	－

(*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。

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（下記「デリバティブ取引」参照）、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

時価は、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。ただし、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（上記「(2) 長期借入金（１年内返済予定含む）」参照）。

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

区分	貸借対照表計上額（千円）
非上場株式	6,500
敷金及び保証金	331,355
受入敷金保証金	1,677,160

非上場株式については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積もることなどができず、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

また、敷金及び保証金、受入敷金保証金は、将来の償還予定時期が合理的に見込めないため、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、時価開示の対象としておりません。

７．賃貸等不動産に関する注記

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。

当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額及び時価は、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）
39,786,105	43,663,542

（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．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。

８．１株当たり情報に関する注記

(1) １株当たり純資産額　732円55銭

(2) １株当たり当期純利益　12円30銭

９．重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

会計監査人の監査報告

独立監査人の監査報告書

平成27年11月６日

株式会社ランドビジネス
　取締役会　御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　櫻　井　　均　㊞
指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　宮　下　　毅　㊞

当監査法人は、会社法第436条第２項第１号の規定に基づき、株式会社ランドビジネスの平成26年10月１日から平成27年９月30日までの第31期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書について監査を行った。

計算書類等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計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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、独立の立場から計算書類及びその附属明細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、当監査法人に計算書類及びその附属明細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、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細書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。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、計算書類及びその附属明細書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計算書類及びその附属明細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、上記の計算書類及びその附属明細書が、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、当該計算書類及びその附属明細書に係る期間の財産及び損益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。

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

監査役会の監査報告

監　査　報　告　書

当監査役会は、平成26年10月１日から平成27年９月30日までの第31期事業年度の取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

１．監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門、その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、会社の業務及び財産の状況を調査いたしました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第１項及び第３項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（平成17年10月28日企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書について検討いたしました。

２．監査の結果
(1) 事業報告等の監査結果
①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
③内部統制システムに関する取締役会決議の内容及びその運用状況は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。
(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果
会計監査人新日本有限責任監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

平成27年11月10日

株式会社ランドビジネス　監査役会
常勤監査役　熊　頭　正　道　㊞
監　査　役　井　嶋　一　友　㊞
監　査　役　長　尾　謙　太　㊞

常勤監査役熊頭正道、監査役井嶋一友及び監査役長尾謙太は、会社法第２条第16号及び第335条第３項に定める社外監査役であります。

以　上

株主総会参考書類

第１号議案　剰余金処分の件

剰余金の配当につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

第31期の期末配当につきましては、当期の業績及び今後の事業展開等を勘案いたしまして以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

① 配当財産の種類
金銭といたします。

② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式１株につき金６円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は150,526,296円となります。

③ 剰余金の配当が効力を生じる日
平成27年12月21日といたしたいと存じます。

第２号議案　定款一部変更の件

１．提案の理由

「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）が、平成27年５月１日に施行され、新たに業務執行取締役等でない取締役及び社外監査役でない監査役との間でも責任限定契約を締結することが認められたことに伴い、それらの取締役及び監査役についても、その期待される役割を十分に発揮できるよう、現行定款第27条第２項及び第35条第２項の一部を変更するものであります。

なお、定款第27条第２項の変更に関しましては、各監査役の同意を得ております。

２．変更の内容

変更の内容は次のとおりであります。

（下線は変更部分を示します。）

現　行　定　款	変　　更　　案
（取締役の責任免除） 第27条　（省略） ２．当会社は、社外取締役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができる。ただし、その賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする。	（取締役の責任免除） 第27条　（現行どおり） ２．当会社は、取締役（業務執行取締役等であるものを除く）との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができる。ただし、その賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする。
（監査役の責任免除） 第35条　（省略） ２．当会社は、社外監査役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができる。ただし、その賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする。	（監査役の責任免除） 第35条　（現行どおり） ２．当会社は、監査役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができる。ただし、その賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする。

第３号議案　取締役６名選任の件

本総会終結の時をもって、取締役全員（５名）は任期満了となります。

つきましては、経営体制の強化のため社外取締役１名を新たに選任することとし、取締役６名（うち社外取締役１名）の選任をお願いするものであります。

取締役候補者は、次のとおりであります。

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社の株式数（株）
1	亀井　正通（かめい　まさみち） （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）	7,690,600
2	井出　豊（いで　ゆたか） （昭和27年３月12日生）	昭和49年４月　住友不動産株式会社入社 平成７年10月　同社マンション事業本部横浜支店長 平成16年４月　住友不動産シスコン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　当社都市開発部部長兼務 平成22年12月　当社建築設計部部長兼務 平成23年12月　当社代表取締役社長（現任）	125,500
3	森作　哲朗（もりさく　てつろう） （昭和33年２月12日生）	昭和58年４月　東京興産株式会社入社 昭和62年４月　当社入社 平成９年10月　当社取締役 平成12年10月　当社常務取締役 平成18年12月　当社管理部部長兼務 平成23年12月　当社専務取締役 平成24年５月　当社専務取締役都市開発部担当兼建築設計部担当 平成25年12月　当社専務取締役管理部担当兼管理部部長（現任）	253,300

候補者番号	氏名（生年月日）	略歴、当社における地位及び担当（重要な兼職の状況）	所有する当社の株式数（株）
4	白石（しらいし）　宗男（むねお） （昭和27年11月20日生）	昭和55年７月　佐藤工業株式会社入社 平成12年10月　同社本社建築営業本部グループ長 平成14年12月　和光建設株式会社入社　同社営業部長 平成16年５月　当社入社 平成19年11月　当社都市開発部長 平成22年12月　当社取締役都市開発部部長 平成23年12月　当社建築設計部部長兼務 平成24年５月　当社取締役都市開発部部長兼建築設計部部長 平成25年12月　当社取締役都市開発部担当兼都市開発部部長兼建築設計部担当兼建築設計部部長 平成26年12月　当社取締役都市開発部担当兼都市開発部長（現任）	67,500
5	大河原（おおかわら）　清（きよし） （昭和33年１月８日生）	昭和57年４月　住友不動産株式会社入社 平成19年４月　同社技術執行役員 平成22年４月　同社執行役員 平成26年６月　当社入社。当社参与 平成26年12月　当社取締役建築設計部担当兼建築設計部部長（現任）	12,400
6	小池（こいけ）　茂雄（しげお） （昭和26年8月29日生）	昭和50年４月　株式会社住友銀行入行 平成４年１月　同行ニューヨーク支店副支店長 平成８年７月　同行六本木支店長 平成11年４月　大和証券SBCM株式会社(平成13年４月大和証券SMBC株式会社となる)ストラクチャード・ファイナンス部共同部長 平成17年４月　同社執行役員事業法人第五部・第六部担当 平成21年７月　同社常務取締役M&A上席担当 平成21年９月　株式会社三井住友銀行投資銀行統括部参与 平成22年４月　日興コーディアル証券株式会社(現SMBC日興証券株式会社)専務執行役員ホールセール事業推進共同担当 平成23年４月　同社顧問	－

（注）１．小池茂雄氏は、新任の社外取締役候補者であります。
２．各候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。

３．小池茂雄氏を社外取締役候補者とした理由は、以下のとおりであります。

当社は、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とともに、コーポレート・ガバナンス体制の充実を図る目的でこのたび新たに社外取締役を選任することといたしました。小池茂雄氏は、金融及びM&A等に関する豊富な知識、並びに海外勤務経験に基づく見識を当社の経営に反映していただけるものと判断し、社外取締役候補者といたしました。

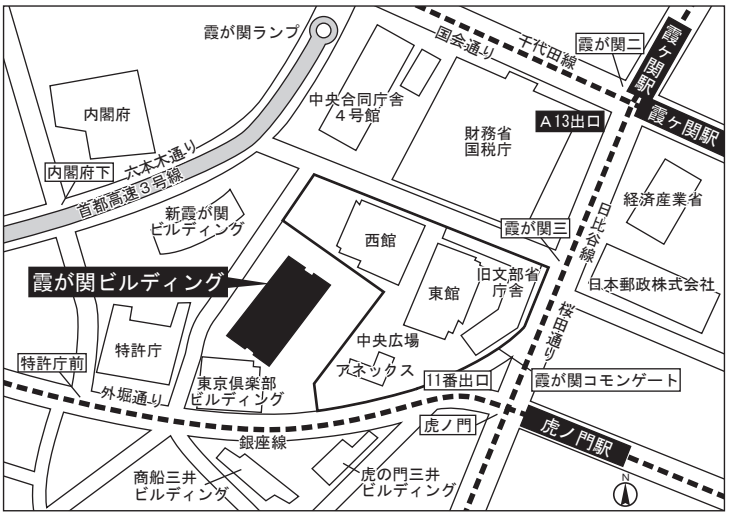
４．小池茂雄氏が選任された場合、当社は同氏との間で会社法第427条第１項の規定に基づき、同法第423条第１項に定める損害賠償責任を限定する契約を締結する予定であります。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める限度額といたします。

５．小池茂雄氏は東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、当社は同氏を独立役員として同取引所に届け出る予定であります。

以上

株主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング１階
「プラザホール」
東京都千代田区霞が関三丁目２番５号



東京メトロ　銀 座 線
「虎ノ門」駅下車　11番出口より徒歩約２分
千代田線・日比谷線・丸ノ内線
「霞ヶ関」駅下車　A13番出口より徒歩約５分