

【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29年12月20日
【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）
【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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成25年 9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
売上高 (千円)	4,951,840	4,950,254	4,372,205	4,603,533	4,691,098
経常利益又は経常損失 () (千円)	470,404	232,163	493,817	387,636	559,598
当期純利益 (千円)	327,736	2,763,063	308,622	390,637	496,095
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)	15,893,534	18,511,077	18,378,118	18,439,312	18,917,629
総資産額 (千円)	54,848,498	53,459,303	51,471,735	52,286,521	53,698,245
1株当たり純資産額 (円)	633.52	737.85	732.55	734.99	754.06
1株当たり配当額 (円)	4	10	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)	13.06	110.14	12.30	15.57	19.77
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 (%)	29.0	34.6	35.7	35.3	35.2
自己資本利益率 (%)	2.1	16.1	1.7	2.1	2.7
株価収益率 (倍)	37.5	3.8	29.8	17.4	15.3
配当性向 (%)	30.6	9.1	48.8	38.5	30.3
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	975,370	876,521	2,244,152	1,138,028	1,362,875
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	5,802,599	13,539,663	2,066,727	1,835,821	250,914
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	4,581,156	7,770,847	1,149,499	636,514	457,141
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	5,769,740	12,415,078	9,253,697	9,192,420	10,761,521
従業員数 (人)	18	19	16	19	20
(外、平均臨時雇用者数)	(5)	(7)	(6)	(4)	(4)

(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、第29期にお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、また第30期から第33期にお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。

4. 当社は、平成25年2月18日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成25年4月1日付けで、普通株式1株を100株に分割するとともに、1単元の株式の数を100株とする単元株制度を採用いたしました。このため、当該株式分割が、第29期の期首に行われたと仮定して1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2【沿革】

年月	事項
昭和60年2月	総合不動産デベロップメント事業を目的として東京都杉並区に当社設立（資本金700万円）。
昭和60年8月	東京都渋谷区に本社を移転。
昭和60年12月	宅地建物取引業免許を取得し、コンサルタント事業を開始。
昭和63年4月	一級建築士事務所登録を行い、設計監理事業を開始。
平成元年7月	資本金を2,800万円に増資。
平成元年8月	資本金を5,000万円に増資。
平成4年4月	特定建設業の登録を行い建築事業を開始。
平成6年1月	東京都港区に本社を移転。アセットマネジメント業務受託事業を本格的に開始。
平成8年6月	東京都千代田区に本社を移転。
平成13年5月	不動産賃貸事業を開始。
平成13年8月	戸建開発販売事業を開始。
平成14年5月	オフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業を開始。
平成16年1月	マンション開発販売事業を開始。
平成16年7月	資本金を9,750万円に増資。
平成16年9月	資本金を1億1,220万円に増資。
平成16年12月	資本金を1億1,470万円に増資。
平成17年7月	ジャスダック証券取引所に株式を上場。 資本金を5億1,632万円に増資。
平成18年3月	資本金を31億9,361万円に増資。
平成18年9月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場。 資本金を32億1,280万円に増資。
平成19年2月	資本金を49億6,919万円に増資。
平成19年9月	当社株式が東京証券取引所市場第一部銘柄に指定。

3【事業の内容】

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

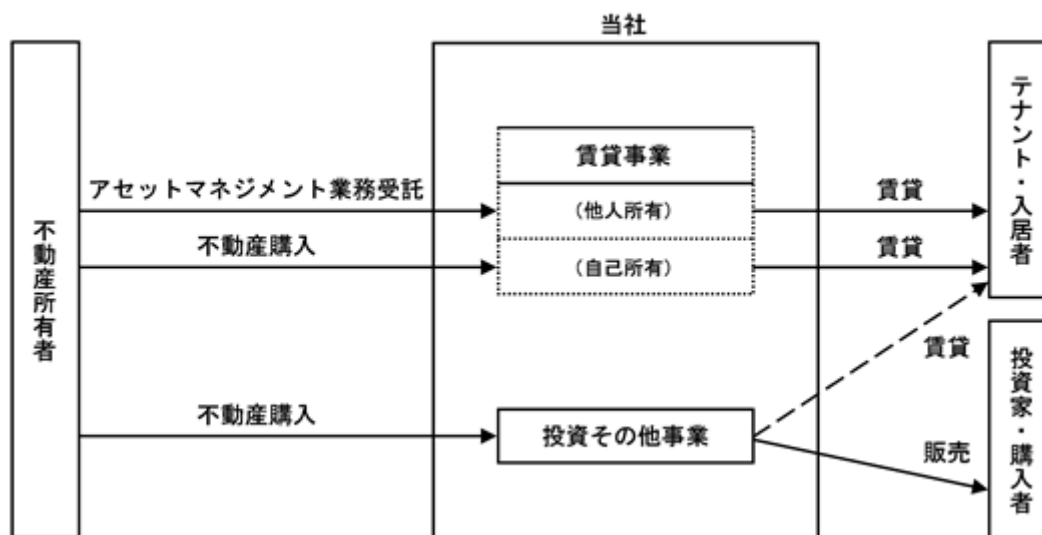
アセットマネジメント業務受託事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

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29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(4)	46.9	8.8	10,350

セグメントの名称	従業員数(人)
賃貸事業	14 (1)
投資その他事業	
全社(共通)	6 (3)
合計	20 (4)

- (注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(人材会社からの派遣社員を含む)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。
2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
3. 賃貸事業と投資その他事業については、セグメント別に人数を記載することが困難であるため、一括して記載しております。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1) 業績

当事業年度における我が国経済は、世界経済の持ち直しによる輸出回復やインバウンド需要の回復、企業収益の底堅さを受け、緩やかな回復を続けていますが、今後については、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いています。

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）の募集賃料は小幅に上昇し、空室率も低水準が続いていますが、今後の大型ビルの大量供給を控えて、空室を抱えた大型ビルの竣工が目立ってきました。また、首都圏における賃貸レジデンスの成約賃料は底堅く推移していますが、空室率は徐々に増加しており、特にアパートの空室率は平成27年半ばから急上昇して増加傾向にあります。

このような事業環境下、当社はマーケットを見据えた的確なリーシング戦略により、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。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,691百万円（前期比1.9%増）、営業利益1,126百万円（前期比21.1%増）、経常利益559百万円（前期比44.4%増）、当期純利益496百万円（前期比27.0%増）となりました。

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

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度末における現金及び現金同等物の残高は、営業活動によるキャッシュ・フローが1,362百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが250百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが457百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より1,569百万円増加し、10,761百万円となりました。

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、1,362百万円の収入超過（前期は1,138百万円の収入超過）となりました。これは主に、税引前当期純利益557百万円、減価償却費765百万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、250百万円の支出超過（前期は1,835百万円の支出超過）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254百万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、457百万円の収入超過（前期は636百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出3,176百万円、社債の償還による支出179百万円及び配当金の支払150百万円があったものの、長期借入れによる収入2,500百万円及び社債の発行による収入1,464百万円によるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

該当事項はありません。

(2) 受注状況

該当事項はありません。

(3) 販売実績

当事業年度の販売実績をセグメント別に示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	前年同期比(%)
賃貸事業(千円)	4,281,689	102.5
投資その他事業(千円)	409,408	96.3
合計(千円)	4,691,098	101.9

(注)金額には消費税等は含まれておりません。

3【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29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、賃料も一年を通し小幅な上昇となりました。しかし、今後は東京都心部で大型物件の大量供給が予定されておりオフィスビル市況に与える影響は小さくありません。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が、相続対策等により供給の増加が続くと予想されます。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、新規投資事業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、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。

(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。

4【事業等のリスク】

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

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成29年12月20日）において当社が判断したものであります。

(1) 業界環境について

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

(2) 賃貸不動産の稼働状況について

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

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

(3) 建築工事等について

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

当社は、品質維持及び工期の遅延防止のため、当社の建築設計部の人員により現場視察を行い、外注先との定例会議を毎週開催し施工図及び工期スケジュール等の確認を行っております。しかしながら、工事中の事故、外注先の倒産や請負契約の不履行、その他予期せぬ事象が発生した場合、工事の中止又は遅延、建築コストの上昇等により、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 有利子負債依存度について

当社は、用地及び物件の取得資金、建築資金等を主に借入金等の有利子負債で賄っていることから、当社の有利子負債残高の総資産額に占める割合は平成28年9月期：57.45%、平成29年9月期：57.14%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28年9月期	平成29年9月期
有利子負債残高（千円）	30,037,650	30,681,158
総資産（千円）	52,286,521	53,698,245
有利子負債依存度	57.45%	57.14%

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

(5) 財務制限条項について

当社の平成29年9月期末時点の借入金のうち、3件2,495百万円については、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25年4月16日から平成30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29年12月20日)において当社の経営成績に重要な影響を及ぼす可能性がある訴訟が提起されている事実はありません。しかしながら、当社が建築請負又は販売した物件における瑕疵の発生、建築に際しての近隣住民からのクレーム、受託する賃貸マンション等の居住者又はテナントによる賃料不払い発生等、これらに起因する訴訟その他の請求が発生する可能性があり、これらの訴訟等の内容及び結果によっては、当社の経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 小規模組織であることについて

当社の組織は、平成29年11月30日現在、取締役6名、監査役3名、従業員20名と小規模であります。

そのため、現在在籍する役職員の当社の業務遂行への貢献度は大きいものと認識しており、これらの在籍する役職員が社外に流出した場合、当社の事業運営及び事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 顧客情報管理について

当社は、当社が管理業務を受託している賃貸マンション等のオーナー、テナント及び入居者、用地及び物件の売主等の個人情報を持っております。当社は、個人情報を正確かつ最新の内容に保つよう努めるとともに個人情報の紛失、漏えい、破壊、改ざん等を防止するため、適切な安全管理対策を行なうとともに、必要な是正措置を講じます。当社が認識している限り、これまでにおいて顧客等の個人情報が外部に流出した事実はありません。しかしながら、今後、上記施策にもかかわらず、個人情報の漏洩や不正使用等の事態が発生した場合、当社の信用の低下、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社が所有する不動産の価値が大きく毀損する可能性があり、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、当社が保有する不動産は、経済規模や投資家需要の趣向等を考慮に入れ、東京を中心とする首都圏所在の比率が高い状況にあり、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化等により、当社の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6【研究開発活動】

特記事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

以下の記載のうち将来に関する事項は、本報告書提出日（平成29年12月20日）において当社が判断したものであります。なお、キャッシュ・フローの状況については、「1 業績等の概要」に記載しております。

(1) 経営成績

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2.5%（103百万円）の増加、投資その他事業収益が3.7%（15百万円）の減少となり、売上高は4,603百万円から4,691百万円へと1.9%（87百万円）の増加となりました。

一方、売上総利益は、前事業年度の1,753百万円から1,996百万円へと13.8%（242百万円）増加しました。

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823百万円から869百万円へと5.6%（46百万円）増加しました。

この結果、営業利益は、前事業年度の930百万円から1,126百万円へと21.1%（196百万円）増加しました。

営業外損益については、支払利息及び資金調達費用が減少したものの社債発行費が増加した結果、営業外費用は前事業年度の548百万円から569百万円へと3.8%（20百万円）増加しました。

この結果、経常利益は、前事業年度の387百万円から559百万円へと44.4%（171百万円）増加しました。

特別損益については、前事業年度においては特別利益として補助金収入98百万円を計上する一方、特別損失として固定資産圧縮損98百万円を計上し、当事業年度においては特別損失として固定資産除却損2百万円を計上しました。

この結果、税引前当期純利益は前事業年度の387百万円から557百万円へと44.0%（170百万円）増加しました。また、法人税等は64百万円増加しました。

以上の結果、当期純利益は前事業年度の390百万円から496百万円へと27.0%（105百万円）増加しました。

(2) 財政状態

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の52,286百万円から53,698百万円と1,411百万円増加しました。これは主に、販売用不動産が売却及び固定資産への振替により1,037百万円減少したものの、現金及び預金が1,564百万円、主に販売用不動産からの振替により有形・無形固定資産が958百万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33,847百万円から34,780百万円と933百万円増加しました。これは主に、長期借入金（1年内返済予定含む）が676百万円減少したものの、社債（1年内償還予定含む）が1,320百万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18,439百万円から18,917百万円と478百万円増加しました。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496百万円、繰延ヘッジ損失の減少132百万円があったことによるものであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当事業年度中において実施いたしました設備投資総額は335百万円であり、その主なものは賃貸事業用不動産の改修であります。

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29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	49,529 (-)	- (-)	- (-)	18,510	68,039	20 (4)
東京都心5区	賃貸事業	20	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・店舗)	5,350,949 (27,507.87)	10,687,664 (8,203.94)	952,432 (948.85)	275,623	17,266,669	- (-)
その他東京都	賃貸事業	23	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅)	7,573,362 (40,315.03)	11,035,410 (18,757.49)	- (-)	155,358	18,764,131	- (-)
その他	賃貸事業	9	賃貸用不動産 (オフィスビル・ 賃貸住宅・ホテ ル・店舗)	2,696,168 (25,862.10)	2,838,913 (8,822.88)	- (-)	30,757	5,565,839	- (-)
合計		53		15,670,010 (93,685.00)	24,561,987 (35,784.31)	952,432 (948.85)	480,249	41,664,679	20 (4)

- (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、ソフトウェア仮勘定及び無形固定資産「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29年9月30日)	提出日現在発行数 (株) (平成29年12月20日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品取 引業協会名	内容
普通株式	26,780,800	26,780,800	東京証券取引所市場第一部	単元株式数100株
計	26,780,800	26,780,800	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
平成25年4月1日 (注)	26,512,992	26,780,800	-	4,969,192	-	5,099,179

(注) 株式分割(1:100)によるものであります。

(6)【所有者別状況】

平成29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)	-	17	29	34	25	9	3,606	3,720	-
所有株式数 (単元)	-	13,480	3,880	25,351	1,337	381	223,368	267,797	1,100
所有株式数の割合(%)	-	5.03	1.45	9.47	0.50	0.14	83.41	100.0	-

(注) 1. 自己株式1,693,084株は、「個人その他」に16,930単元及び「単元未満株式の状況」に84株を含めて記載してあります。

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57人です。

(7)【大株主の状況】

平成29年9月30日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数 に対する所有株式 数の割合(%)
亀井 正通	東京都目黒区	7,690,600	28.72
亀井 綾子	東京都目黒区	4,395,900	16.41
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	2,431,700	9.08
岩元 俊介	東京都練馬区	813,700	3.04
伊藤 僚祐	京都市左京区	333,000	1.24
日本マスタートラスト信託銀行株 式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	259,400	0.97
森作 哲朗	東京都杉並区	257,400	0.96
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	250,300	0.93
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	198,600	0.74
飯田 一郎	東京都世田谷区	197,700	0.74
計	-	16,828,300	62.84

- (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. 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. 平成29年8月31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2名が平成29年8月24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、当社として当事業年度末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 2,410,000	9.00
岩元 俊介	東京都練馬区	株式 766,400	2.86
岩元 愛	東京都練馬区	株式 316,300	1.18

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成29年 9月30日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 1,693,000	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,086,700	250,867	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 1,100	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	250,867	-

(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29年 9月30日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ランドビジネス	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号霞が関ビルディング	1,693,000	-	1,693,000	6.32
計	-	1,693,000	-	1,693,000	6.32

(9) 【ストックオプション制度の内容】
該当事項はありません。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数	1,693,084	-	1,693,084	-

(注) 1. 当期間における処理自己株式数には、平成29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29年12月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取り及び売渡による株式は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、株主への利益還元を重要な経営課題の一つとして認識し、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30.3%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29年12月20日 定時株主総会	150,526	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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	平成25年9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
最高(円)	75,500 900	597	460	377	317
最低(円)	13,900 481	375	350	229	248

(注) 1. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部における株価であります。

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

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

日付	平成29年4月	5月	6月	7月	8月	9月
高値	290	302	302	300	309	306
安値	263	285	288	290	290	278

(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 住友不動産シスコ株式会社 常務取締役関西支社長 平成17年5月 当社専務取締役 平成18年10月 当社都市開発部部长兼務 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	129,500
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 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	257,400
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	39,000
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	45,000

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	33,100
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						8,206,600

- (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、企業集団全体の価値を最大化するための経営の体制や仕組みを構築することであると考えております。

(1) 企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

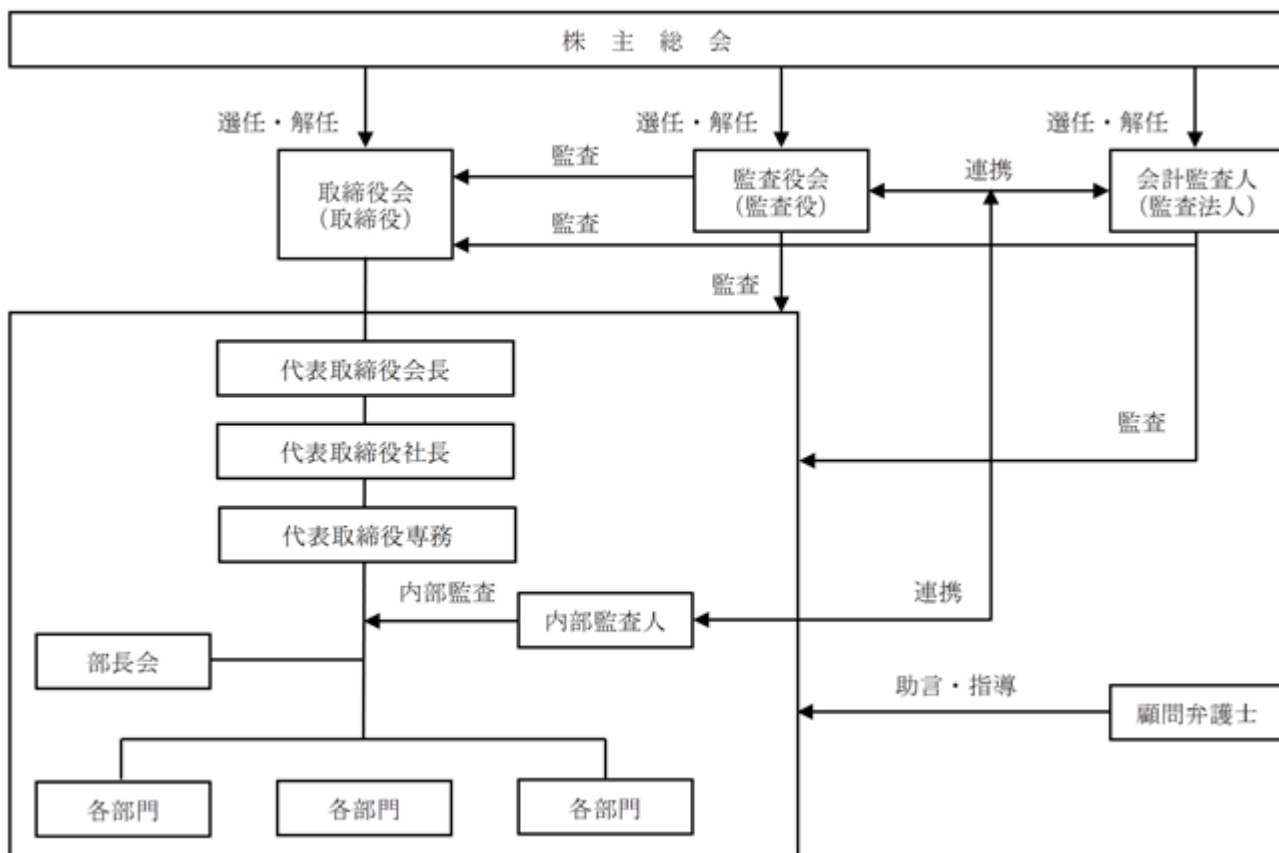
企業統治の体制の概要

当社は、月一回定例の取締役会を開催して経営に関する重要事項の決定や各事業の進捗状況を検討、確認しております。また、必要に応じ臨時取締役会を都度開催しております。

また、当社は監査役制度を採用し、常勤監査役1名と監査役2名の体制による監査を実施しております。各監査役は、社外監査役の要件を満たしており、監査役会を設置し、各監査役は取締役会に出席するなど、監査の実効を期しております。

なお、会計監査人として新日本有限責任監査法人を選任しており、定期的な監査のほか会計上随時確認を行う等、適正な会計処理に努めております。その他必要に応じて顧問弁護士及び顧問税理士に助言を求め、健全な企業活動の運営をはかっております。

当社の経営組織及びコーポレート・ガバナンス体制の組織図は以下のとおりであります。



当該体制を採用する理由

当社は監査役制度を採用しております。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29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）	150,890	138,344	-	-	12,546	5
社外役員	30,187	29,400	-	-	787	4

（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	新日本有限責任監査法人	-
山本 高揮	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33,100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)
17,000	-	21,000	-

(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33期事業年度（平成28年10月1日から平成29年9月30日まで）の財務諸表について新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表について

当社は子会社がありませんので、連結財務諸表を作成しておりません。

4．財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適正に把握し、会計基準等の変更等についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、監査法人等が主催するセミナーへの参加及び刊行物の購読等を行っております。

1【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1 9,227,420	1 10,791,521
営業未収入金	24,992	29,777
有価証券	5,000	-
販売用不動産	1 1,211,877	2 174,617
仕掛販売用不動産	312,462	168,594
未成工事支出金	-	370
貯蔵品	463	1,208
前払費用	69,030	69,323
繰延税金資産	87,105	103,401
その他	12,870	27,824
貸倒引当金	1,430	1,600
流動資産合計	10,949,792	11,365,039
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,671,625	21,395,852
減価償却累計額	5,007,473	5,725,842
建物(純額)	1, 3 15,664,151	1, 2, 3 15,670,010
構築物	281,395	302,103
減価償却累計額	108,561	126,981
構築物(純額)	1 172,833	1, 2 175,121
機械及び装置	66,423	66,423
減価償却累計額	63,002	63,790
機械及び装置(純額)	1 3,421	1 2,633
車両運搬具	22,831	25,123
減価償却累計額	22,579	14,328
車両運搬具(純額)	251	10,795
工具、器具及び備品	202,249	224,815
減価償却累計額	146,958	169,175
工具、器具及び備品(純額)	55,291	2 55,639
土地	1 24,041,459	1, 2 24,561,987
建設仮勘定	12,196	2 231,117
有形固定資産合計	39,949,604	40,707,306
無形固定資産		
のれん	28,366	24,111
借地権	1 747,997	1, 2 952,432
ソフトウェア	1,493	901
ソフトウェア仮勘定	-	1,620
その他	2,669	2,420
無形固定資産合計	780,526	981,485
投資その他の資産		
投資有価証券	6,500	11,500
出資金	4,130	4,130
敷金及び保証金	334,350	395,692
長期前払費用	261,597	233,091
その他	18	0
投資その他の資産合計	606,597	644,414
固定資産合計	41,336,728	42,333,205
資産合計	52,286,521	53,698,245

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	23,897	77,440
1年内償還予定の社債	179,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	1 2,720,034	1 1,131,274
未払金	18,239	156,257
未払費用	90,683	90,270
未払法人税等	17,266	119,002
前受金	333,033	342,327
預り金	72,063	76,038
賞与引当金	14,359	13,001
流動負債合計	3,469,194	2,236,230
固定負債		
社債	4,756,528	6,025,910
長期借入金	1 22,381,469	1 23,293,355
繰延税金負債	642,519	637,736
退職給付引当金	19,363	23,275
役員退職慰労引当金	218,677	232,011
受入敷金保証金	1,728,425	1,832,860
資産除去債務	62,982	63,949
その他	568,046	435,287
固定負債合計	30,378,013	32,544,386
負債合計	33,847,208	34,780,616
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	8,200,892	8,546,461
利益剰余金合計	9,361,732	9,707,301
自己株式	422,757	422,757
株主資本合計	19,007,346	19,352,916
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	568,034	435,286
評価・換算差額等合計	568,034	435,286
純資産合計	18,439,312	18,917,629
負債純資産合計	52,286,521	53,698,245

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,178,555	4,281,689
投資その他事業収益	424,977	409,408
売上高合計	4,603,533	4,691,098
売上原価		
賃貸事業原価	2,452,712	2,381,896
投資その他事業原価	396,864	312,436
売上原価合計	2,849,576	2,694,333
売上総利益	1,753,957	1,996,765
販売費及び一般管理費		
役員報酬	152,908	167,744
給料及び手当	190,790	209,884
賞与引当金繰入額	14,359	12,271
役員退職慰労引当金繰入額	12,808	13,333
地代家賃	97,545	98,897
租税公課	134,241	140,317
減価償却費	18,727	25,253
貸倒引当金繰入額	820	72
その他	201,185	202,188
販売費及び一般管理費合計	823,387	869,817
営業利益	930,570	1,126,948
営業外収益		
受取利息	1,057	249
有価証券利息	270	270
受取配当金	278	272
雑収入	3,940	1,308
営業外収益合計	5,546	2,099
営業外費用		
支払利息	442,264	434,630
社債利息	50,821	49,545
社債発行費	-	35,949
資金調達費用	27,729	22,090
雑損失	27,664	27,231
営業外費用合計	548,480	569,448
経常利益	387,636	559,598
特別利益		
補助金収入	98,827	-
特別利益合計	98,827	-
特別損失		
固定資産除却損	2,438	2,208
固定資産圧縮損	98,827	-
特別損失合計	99,265	2,208
税引前当期純利益	387,198	557,390
法人税、住民税及び事業税	1,210	82,368
法人税等調整額	4,648	21,073
法人税等合計	3,438	61,294
当期純利益	390,637	496,095

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)		当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29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		86,607	3.5	89,044	3.7
賃借料		832,951	34.0	863,216	36.3
減価償却費		844,756	34.4	744,064	31.2
経費		688,396	28.1	685,571	28.8
合計		2,452,712	100.0	2,381,896	100.0
2. 投資その他事業原価					
物件仕入費		279,772	70.5	244,869	78.4
建築費及び改修費		42,372	10.7	52,636	16.8
経費		74,719	18.8	14,930	4.8
合計		396,864	100.0	312,436	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27年10月1日 至 平成28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	7,960,781	9,121,621	422,757	18,767,236
当期変動額								
剰余金の配当					150,526	150,526		150,526
当期純利益					390,637	390,637		390,637
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）								
当期変動額合計	-	-	-	-	240,110	240,110	-	240,110
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,200,892	9,361,732	422,757	19,007,346

	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	389,117	389,117	18,378,118
当期変動額			
剰余金の配当			150,526
当期純利益			390,637
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	178,916	178,916	178,916
当期変動額合計	178,916	178,916	61,193
当期末残高	568,034	568,034	18,439,312

当事業年度（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

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29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	387,198	557,390
減価償却費	859,229	765,062
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(は減少)	820	170
賞与引当金の増減額(は減少)	400	1,357
退職給付引当金の増減額(は減少)	6,787	3,911
役員退職慰労引当金の増減額(は減少)	12,808	13,333
受取利息及び受取配当金	1,327	791
支払利息	493,085	484,176
固定資産除却損	438	2,208
固定資産圧縮損	98,872	-
補助金収入	98,872	-
売上債権の増減額(は増加)	14,925	4,784
たな卸資産の増減額(は増加)	81,840	213,496
仕入債務の増減額(は減少)	12,105	53,543
未払消費税等の増減額(は減少)	1,214	52,802
その他	41,095	122,149
小計	1,627,989	1,838,573
利息及び配当金の受取額	1,327	791
利息の支払額	490,406	475,420
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	881	1,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,138,028	1,362,875
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	1,832,536	254,294
無形固定資産の取得による支出	290	1,620
その他	2,995	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,835,821	250,914
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	2,804,000	2,500,000
長期借入金の返済による支出	1,837,314	3,176,873
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	179,618
配当金の支払額	150,553	150,417
財務活動によるキャッシュ・フロー	636,514	457,141
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	61,277	1,569,101
現金及び現金同等物の期首残高	9,253,697	9,192,420
現金及び現金同等物の期末残高	1 9,192,420	1 10,761,521

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 満期保有目的債券

償却原価法

(2) その他有価証券

時価の無いもの

移動平均法による原価法

2. デリバティブの評価基準及び評価方法

デリバティブ

時価法

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産及び仕掛販売用不動産

個別法による原価法(貸借対照表価額については収益性の低下に基づく簿価切下げの方法)

4. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

建物 主に定額法

その他 定率法(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. 繰延資産の処理方法

社債発行費

支出時に全額費用として処理しております。

6. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

(3) 退職給付引当金

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

(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。

7. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

金利スワップ等の特例処理の要件を満たすものについては、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段...金利スワップ、金利キャップ

ヘッジ対象...借入金

(3) ヘッジ方針

金利リスク低減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ開始時から有効性判定までの期間において、ヘッジ対象とヘッジ手段の相場変動の累計を比較し、両者の変動額等を基礎にして判断しております。

なお、金利スワップ等の特例処理の要件を満たしている場合は、有効性の判定を省略しております。

8. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクシカ負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

9. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。控除対象外消費税等については、販売費及び一般管理費に計上しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払費用に計上し、5年間で均等償却しております。

(会計上の見積りの変更)

(有形固定資産の耐用年数の変更)

当社が保有する賃貸事業の建物は、従来、耐用年数を6～50年として減価償却を行ってまいりましたが、当社の主たる事業が賃貸事業へ移行しており、また、賃貸不動産の大規模改修工事が一巡したことから、今後の使用可能予測年数を見直いたしました。これに伴い、当事業年度より賃貸事業の建物の耐用年数を6年～70年に見直し、将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前当期純利益はそれぞれ119,316千円増加しております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
定期預金	400,000千円	300,000千円
販売用不動産	970,227	-
建物	14,335,235	14,686,701
構築物	155,677	170,953
機械及び装置	3,421	2,633
土地	21,230,779	22,377,071
借地権	430,143	430,143
合計	37,525,483	37,967,502

(上記に対応する債務)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
1年内返済予定の長期借入金	2,650,434千円	964,340千円
長期借入金	21,237,029	21,365,052
合計	23,887,464	22,329,393

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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
建物	- 千円	420,873千円
構築物	-	17,971
工具、器具及び備品	-	14,277
土地	-	520,528
建設仮勘定	-	216,167
借地権	-	204,435
合計	-	1,394,253

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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
建物	99,334千円	99,334千円

(損益計算書関係)

1. 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性の低下による簿価切下額

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上原価	58,796千円	- 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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
建物	438千円	2,208千円
計	438	2,208

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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27年12月18日 定時株主総会	普通株式	150,526	6	平成27年9月30日	平成27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28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28年9月30日	平成28年12月21日

当事業年度（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

(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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
現金及び預金勘定	9,227,420千円	10,791,521千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	35,000	30,000
現金及び現金同等物	9,192,420	10,761,521

2. 重要な非資金取引の内容

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29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	- 千円	1,394,253千円

(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及び金利キャップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の「重要な会計方針 7.ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社は、営業債権である営業未収入金について、テナントごとに期日管理及び残高管理を行っております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

当社は、借入金に係る支払金利の変動リスクを抑制するために、金利スワップ及び金利キャップ取引を利用しております。また、投資有価証券について、定期的に発行体の財務状況等を把握しております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社では、管理部が資金繰りの的確な把握を行うとともに、手許流動性の維持により、流動性リスクを管理しております。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注）2.参照）。

前事業年度（平成28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	9,227,420	9,227,420	-
(2) 営業未収入金	24,992	24,992	-
(3) 有価証券			
満期保有目的の債券	5,000	5,000	-
資産計	9,257,412	9,257,412	-
(1) 営業未払金	23,897	23,897	-
(2) 長期借入金（1年内返済予定含む）	25,101,504	25,754,962	653,458
(3) 社債（1年内償還予定含む）	4,936,146	4,938,129	1,983
負債計	30,061,547	30,716,989	655,442
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	(568,028)	(568,028)	-
デリバティブ取引計	(568,028)	(568,028)	-

(*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。

(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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
非上場株式	6,500	6,500
敷金及び保証金	334,350	395,692
受入敷金保証金	1,728,425	1,832,860

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

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28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	9,227,420	-	-	-
営業未収入金	24,992	-	-	-
有価証券				
満期保有目的の債券				
社債	5,000	-	-	-
合計	9,257,412	-	-	-

当事業年度（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	-	-

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28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	179,618	179,618	179,618	179,618	179,618	4,038,056
長期借入金	2,720,034	993,823	1,251,275	2,107,640	1,843,558	16,185,172
合計	2,899,652	1,173,441	1,430,893	2,287,258	2,023,176	20,223,228

当事業年度（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

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前事業年度(平成28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	-

2. その他有価証券

前事業年度(平成28年9月30日)及び当事業年度(平成29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、記載していません。

(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27年10月1日 至 平成28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28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	105,000	95,000	18
	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,432,664	5,196,596	568,046
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	6,787,980	5,524,420	()

(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。

(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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
退職給付引当金の期首残高	26,150千円	19,363千円
退職給付費用	3,566	3,911
退職給付の支払額	10,353	-
退職給付引当金の期末残高	19,363	23,275

(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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
非積立型制度の退職給付債務	19,363千円	23,275千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,363	23,275
退職給付引当金	19,363千円	23,275千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	19,363	23,275

(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 3,566千円 当事業年度 3,911千円

(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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	441千円	494千円
賞与引当金	4,437	4,017
未払事業税	4,961	15,613
退職給付引当金	5,925	7,122
役員退職慰労引当金	66,915	71,033
減価償却超過額	-	2,988
減損損失	43,683	43,277
資産除去債務	19,272	19,568
繰越欠損金	457,207	344,440
繰延ヘッジ損益	173,822	133,198
繰延税金資産小計	776,666	641,754
評価性引当額	689,561	534,463
繰延税金資産合計	87,105	107,290
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	8,148	7,260
その他	5	0
繰延税金負債合計	642,519	641,626
繰延税金負債の純額	555,414	534,335

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28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
法定実効税率	33.1%	30.9%
(調整)		
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	0.3	0.2
税率変更による期末繰延税金負債の減額修正	7.6	-
評価性引当額	29.6	20.5
その他	2.7	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.9	11.0

(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1,620,760千円(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1,788,678千円(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。

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27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	39,786,105	40,660,715
期中増減額	874,610	959,864
期末残高	40,660,715	41,620,580
期末時価	44,794,094	47,713,973

- (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、取得(864,852千円)及び改修工事費(855,493千円)であり、主な減少額は減価償却(845,298千円)であります。当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。
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27年10月1日 至 平成28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。

【関連情報】

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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。

【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27年10月1日 至 平成28年9月30日)

該当事項はありません。

当事業年度(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。

【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27年10月1日 至 平成28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。

【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27年10月1日 至 平成28年9月30日）

該当事項はありません。

当事業年度（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。

【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27年10月1日 至 平成28年9月30日）	当事業年度 （自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）
1株当たり純資産額 734.99円	1株当たり純資産額 754.06円
1株当たり当期純利益金額 15.57円	1株当たり当期純利益金額 19.77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、記載していません。	なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載していません。

（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27年10月1日 至 平成28年9月30日）	当事業年度 （自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日）
当期純利益（千円）	390,637	496,095
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）	390,637	496,095
期中平均株式数（株）	25,087,716	25,087,716
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	20,671,625	726,727	2,500	21,395,852	5,725,842	718,660	15,670,010
構築物	281,395	20,707	-	302,103	126,981	18,420	175,121
機械及び装置	66,423	-	-	66,423	63,790	787	2,633
車両運搬具	22,831	14,680	12,387	25,123	14,328	4,136	10,795
工具、器具及び備品	202,249	22,565	-	224,815	169,175	22,216	55,639
土地	24,041,459	520,528	-	24,561,987	-	-	24,561,987
建設仮勘定	12,196	222,292	3,370	231,117	-	-	231,117
有形固定資産計	45,298,180	1,527,501	18,258	46,807,424	6,100,118	764,221	40,707,306
無形固定資産							
のれん	42,549	-	-	42,549	18,438	4,254	24,111
借地権	747,997	204,435	-	952,432	-	-	952,432
ソフトウェア	10,096	-	-	10,096	9,195	592	901
ソフトウェア仮勘定	-	1,620	-	1,620	-	-	1,620
その他	4,688	-	-	4,688	2,268	249	2,420
無形固定資産計	805,331	206,055	-	1,011,386	29,901	5,096	981,485
長期前払費用	416,442	38,656	31,452	423,646	190,554	35,709	233,091

(注) 1. 当期増加額のうち主なものは、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を変更したため、建物420,873千円、土地520,528千円、建設仮勘定216,167千円及び借地権204,435千円に振替えたものであります。

2. 上記の他、建物の主な増加は、改修工事305,853千円です。

【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	364,146 (15,618)	348,528 (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	2,340,000 (80,000)	2,260,000 (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	1,113,600 (43,200)	1,070,400 (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	1,118,400 (40,800)	1,077,600 (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)	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)	年0.52	無担保	平成44年8月31日
合計	-	4,936,146 (179,618)	6,256,528 (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	230,618

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	-	-	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,720,034	1,131,274	1.07	-
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。)	22,381,469	23,293,355	1.02	平成30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	25,101,504	24,424,630	-	-

(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	1,387,916	1,445,926	2,018,844	949,023

【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	1,430	1,345	49	1,126	1,600
賞与引当金	14,359	13,001	14,359	-	13,001
役員退職慰労引当金	218,677	13,333	-	-	232,011

(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1,126千円であります。

【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	248
預金	
普通預金	10,461,272
定期預金	330,000
小計	10,791,272
合計	10,791,521

営業未収入金

(イ) 相手先別内訳

相手先	金額(千円)
サイバーステーション株式会社	2,340
誠和産業株式会社	1,220
その他	26,216
合計	29,777

(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)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{(A) + (D)}{2} \div \frac{(B)}{365}$
24,992	347,901	343,116	29,777	92.0	28.7

(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)
その他東京	賃貸住宅	1	188.64	199.76	169,556
その他	分譲用土地	1	1,059.00	-	5,060
合計		2	1,247.64	199.76	174,617

- (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。

仕掛販売用不動産

地域	種類	物件数	土地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	帳簿価額 (千円)
その他東京都	賃貸住宅	1	150.14	-	168,594
合計		1	150.14	-	168,594

- (注) 1. 地域の分類は、「販売用不動産」と同じであります。
2. 土地面積及び延床面積は、登記簿上表示面積を記載しております。
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)
大成建設ハウジング株式会社	46,613
株式会社ガイマックスアルファ	5,688
東京電力株式会社	4,042
株式会社ハリマビシステム	3,027
白井建設株式会社	2,678
その他	15,390
合計	77,440

(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)	1,074,312	2,443,436	3,581,691	4,691,098
税引前四半期(当期)純利益金額(千円)	116,118	293,922	434,173	557,390
四半期(当期)純利益金額(千円)	101,912	258,662	382,088	496,095
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	4.06	10.31	15.23	19.77

(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)	4.06	6.25	4.92	4.54

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 http://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、親会社等を有していません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第32期）（自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日）平成28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28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33期第1四半期（自 平成28年10月1日 至 平成28年12月31日）平成29年2月9日関東財務局長に提出。

第33期第2四半期（自 平成29年1月1日 至 平成29年3月31日）平成29年5月12日関東財務局長に提出。

第33期第3四半期（自 平成29年4月1日 至 平成29年6月30日）平成29年8月4日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

平成28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29年11月20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（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年12月20日

株式会社 ランドビジネス

取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 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28年10月1日から平成29年9月30日までの第33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29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。

強調事項

(会計上の見積りの変更)に記載されているとおり、会社は当事業年度より、保有する賃貸事業の建物の耐用年数を変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 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29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29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。