



平成25年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成25年11月8日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 ランドビジネス
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
問合せ先責任者 (役職名) 取締役副社長管理部担当
定時株主総会開催予定日 平成25年12月20日
有価証券報告書提出予定日 平成25年12月20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 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 井出 豊
(氏名) 杉本 善郎
配当支払開始予定日

TEL 03-3595-1371
平成25年12月24日

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年9月期の業績(平成24年10月1日～平成25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	%
25年9月期	4,951	△2.3	1,351	23.6	470	39.7	327	73.2
24年9月期	5,068	△5.6	1,093	6.5	336	17.6	189	21.1

	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	%	%	%
25年9月期	13.06	—	2.1	0.9	27.3
24年9月期	7.54	—	1.2	0.7	21.6

(参考) 持分法投資損益 25年9月期 一百万円 24年9月期 一百万円

(注) 当社は、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。1株当たり当期純利益は、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(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
25年9月期	54,848	15,893	29.0	633.52
24年9月期	49,305	15,654	31.7	623.97

(参考) 自己資本 25年9月期 15,893百万円 24年9月期 15,654百万円

(注) 当社は、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。1株当たり純資産は、前事業年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算定しております。

(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
25年9月期	975	△5,802	4,581	5,769
24年9月期	833	△5,162	5,024	5,994

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	%	%
24年9月期	—	0.00	—	200.00	200.00	50	26.5	0.3
25年9月期	—	0.00	—	4.00	4.00	100	30.6	0.6
26年9月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00	—	5.2	—

(注) 平成26年9月期(予想)の期末配当金には、特別配当5円が含まれております。また、平成25年9月期及び平成26年9月期(予想)の期末配当金については、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たことにもない、当該分割を考慮した数値を記載しております。

3. 平成26年9月期の業績予想(平成25年10月1日～平成26年9月30日)

(%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		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	6,700	35.3	1,800	33.2	900	91.4	4,800	—	191.33

※ 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 : 有
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

詳細は、添付資料13ページ「4.財務諸表(5)財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」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)	25年9月期	26,780,800 株	24年9月期	26,780,800 株
② 期末自己株式数	25年9月期	1,693,038 株	24年9月期	1,693,000 株
③ 期中平均株式数	25年9月期	25,087,795 株	24年9月期	25,106,300 株

(注) 当社は、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。株式数は、当該分割が前事業年度の期首に行われたと仮定し算定しております。

※ 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。

なお、当社は、平成25年2月18日開催の取締役会において、株式の分割及び単元株制度の採用について決議し、平成25年4月1日を効力発生日として普通株式1株を100株へ分割し、単元株式数を100株といたしました。

○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	9
(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
(5) 財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(賃貸等不動産関係)	13
(セグメント情報等)	14
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

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、昨年末の政権交代を機に新政権が打ち出した景気対策や金融緩和措置への期待感から、円安・株高基調に転換するなど、企業を取り巻く環境にも明るい兆しが見えてきております。他方、長期化する欧州経済の低迷や中国を始めとする新興国の経済成長率鈍化を背景とした世界経済の減速が懸念材料となっております。

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、オフィスビルの高稼働率を維持し安定収益を確保する一方で、前期より継続して優良な賃貸レジデンスを取得してまいりました。物件取得の新たな手法としての不動産M&Aにより高収益の賃貸レジデンス4棟を取得いたしました。これにより取得した賃貸レジデンスは計19棟となりました。順次全面リビルド工事を実施、当社最大の強みであるデザイン力と、細部にまで徹底してこだわった精緻な設計計画により物件に磨きをかけ、新築物件を上回る魅力を付けることにより、資産価値の向上および収益力の強化に継続して取り組みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,951百万円（前期比2.3%減）、営業利益1,351百万円（前期比23.6%増）、経常利益470百万円（前期比39.7%増）、当期純利益327百万円（前期比73.2%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。

b. 次期の見通し

今後の経済情勢は、国内においては、金融緩和・円安による企業業績の改善が見込まれる一方、来年4月からの消費増税の影響が懸念されています。海外においては、米国の財政の崖の問題、欧州や新興国の経済減速など不透明感があります。

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、取得済賃貸用レジデンスのリビルド工事が完了した物件の一部売却を予定しております。また、財務基盤の強化を図るため、固定資産の一部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6,700百万円（当期比35.3%増）、営業利益1,800百万円（同33.2%増）、経常利益900百万円（同91.4%増）、当期純利益4,800百万円（同1,364.6%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49,305百万円から54,848百万円と5,543百万円増加しました。これは主に、建物が843百万円、土地が4,314百万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33,651百万円から38,954百万円と5,303百万円増加しました。これは主に、長期借入金（1年以内返済予定含む）が4,297百万円、繰延税金負債が628百万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15,654百万円から15,893百万円と239百万円増加しました。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327百万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975百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが5,802百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが4,581百万円の収入超過となったこと、また合併に伴う現金及び現金同等物の増加額21百万円により、期首より224百万円減少し、5,769百万円となりました。

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、975百万円の収入超過（前期は833百万円の収入超過）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151百万円及び法人税等の支払額168百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益476百万円及び減価償却費1,067百万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、5,802百万円の支出超過（前期は5,162百万円の支出超過）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4,018百万円及び関係会社株式の取得による支出1,550百万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、4,581百万円の収入超過（前期は5,024百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出5,039百万円、社債の償還による支出358百万円及び配当金の支払額50百万円があったものの、長期借入れによる収入9,337百万円及び社債の発行による収入692百万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22年9月期	平成23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期
自己資本比率（%）	36.3	35.2	31.7	29.0
時価ベースの自己資本比率（%）	8.4	10.2	8.0	22.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率（年）	—	13.0	36.3	35.7
インタレスト・カバレッジ・レシオ（倍）	—	3.3	1.3	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4円（期末配当として4円）とすることにいたしました。その結果、配当性向は30.6%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10円（期末配当として10円。うち5円は特別配当）を予定しております。その結果、予想配当性向は5.2%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。

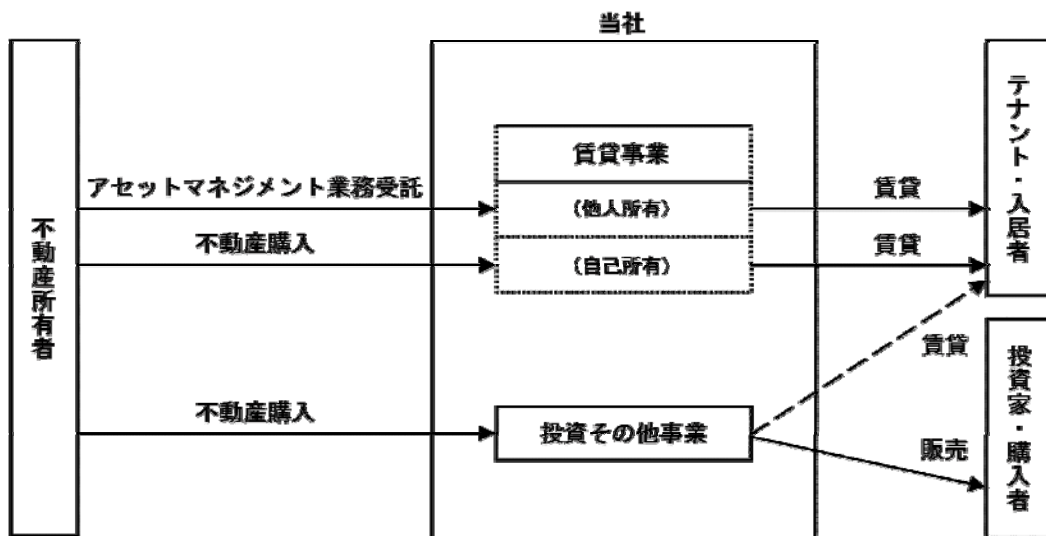
(2) 投資その他事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

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。

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及びセグメント情報等の記載を省略しております。

[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変化の時代にも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正しい行動の上に透明性の高い経営を目指す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時代に適応する企業を目指す⑤社内の協調と競争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まいります。

(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、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。昨年末の政権交代による経済政策や今年4月の日銀による金融緩和策等により、国内のリート・ファンドのみならず、個人や事業法人による不動産の取得が積極的になり、投資物件の価格上昇が見られます。

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、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。前期より所有賃貸物件の高稼働に加え優良な賃貸用レジデンスの新規取得により約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、一部固定資産の売却により借入金を圧縮し自己資本比率の向上を目指します。また、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を強化して参ります。

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ります。

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24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,168,270	6,014,740
営業未収入金	49,034	43,365
有価証券	—	5,000
販売用不動産	1,343,501	1,494,554
仕掛販売用不動産	1,306,352	1,306,506
貯蔵品	600	536
前払費用	154,858	138,784
繰延税金資産	17,910	17,016
その他	13,414	17,304
貸倒引当金	△1,430	△730
流動資産合計	9,052,513	9,037,079
固定資産		
有形固定資産		
建物	23,190,839	25,436,059
減価償却累計額	△2,267,282	△3,668,544
建物（純額）	20,923,556	21,767,515
構築物	186,258	232,031
減価償却累計額	△46,043	△83,046
構築物（純額）	140,214	148,985
機械及び装置	338,432	338,432
減価償却累計額	△119,378	△175,396
機械及び装置（純額）	219,054	163,036
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	△31,529	△31,976
車両運搬具（純額）	1,325	877
工具、器具及び備品	146,622	170,865
減価償却累計額	△102,204	△124,183
工具、器具及び備品（純額）	44,417	46,682
土地	17,467,817	21,782,199
建設仮勘定	622	423,073
有形固定資産合計	38,797,008	44,332,369
無形固定資産		
のれん	—	41,131
借地権	747,997	747,997
ソフトウェア	323	375
その他	6,966	6,980
無形固定資産合計	755,287	796,484

(単位：千円)

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	6,500
出資金	3,030	4,030
敷金及び保証金	434,117	404,726
長期前払費用	165,728	266,385
繰延税金資産	86,220	—
その他	2,000	2,923
貸倒引当金	△2,000	△2,000
投資その他の資産合計	700,596	682,564
固定資産合計	40,252,892	45,811,419
資産合計	49,305,406	54,848,498
負債の部		
流動負債		
営業未払金	37,695	37,100
1年内返済予定の長期借入金	5,497,035	5,153,223
1年内償還予定の社債	309,000	490,618
未払金	208,061	167,226
未払費用	124,095	103,292
未払法人税等	111,524	91,892
前受金	298,643	328,270
預り金	111,549	98,224
賞与引当金	15,661	16,297
流動負債合計	6,713,266	6,486,145
固定負債		
社債	728,000	898,882
長期借入金	23,672,875	28,313,728
繰延税金負債	—	628,553
退職給付引当金	19,365	21,794
受入敷金保証金	2,268,197	2,292,710
資産除去債務	65,789	66,387
その他	183,853	246,762
固定負債合計	26,938,080	32,468,819
負債合計	33,651,347	38,954,964

（単位：千円）

	前事業年度 (平成24年9月30日)	当事業年度 (平成25年9月30日)
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	4,962,763	5,240,324
利益剰余金合計	6,123,603	6,401,164
自己株式	△422,718	△422,738
株主資本合計	15,769,257	16,046,798
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△115,199	△153,264
評価・換算差額等合計	△115,199	△153,264
純資産合計	15,654,058	15,893,534
負債純資産合計	49,305,406	54,848,498

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,432,518	4,785,525
投資その他事業収益	636,429	166,315
売上高合計	5,068,947	4,951,840
売上原価		
賃貸事業原価	2,708,496	2,786,900
投資その他事業原価	547,909	59,535
売上原価合計	3,256,406	2,846,436
売上総利益	1,812,540	2,105,404
販売費及び一般管理費		
役員報酬	138,582	144,822
給料及び手当	175,329	194,673
雑給	19,734	22,057
福利厚生費	34,881	36,909
賞与引当金繰入額	15,661	16,297
地代家賃	102,098	102,749
支払手数料	49,085	50,881
租税公課	104,811	103,137
減価償却費	18,181	18,097
その他	60,886	64,296
販売費及び一般管理費合計	719,252	753,922
営業利益	1,093,288	1,351,482
営業外収益		
受取利息	1,245	2,500
有価証券利息	270	270
受取配当金	121	172
補助金収入	7,827	900
雑収入	3,119	1,809
営業外収益合計	12,583	5,651
営業外費用		
支払利息	626,409	737,973
社債利息	10,115	8,636
社債発行費	6,664	18,057
資金調達費用	103,299	107,898
雑損失	22,667	14,162
営業外費用合計	769,156	886,729
経常利益	336,715	470,404
特別利益		
固定資産売却益	—	6,660
特別利益合計	—	6,660
特別損失		
固定資産除却損	3,183	180
特別損失合計	3,183	180
税引前当期純利益	333,532	476,884
法人税、住民税及び事業税	142,090	152,025
法人税等調整額	2,221	△2,877
法人税等合計	144,312	149,147
当期純利益	189,220	327,736

(3) 株主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	4,823,906	4,962,763
当期変動額		
剰余金の配当	△50,363	△50,175
当期純利益	189,220	327,736
当期変動額合計	138,857	277,561
当期末残高	4,962,763	5,240,324
利益剰余金合計		
当期首残高	5,984,746	6,123,603
当期変動額		
剰余金の配当	△50,363	△50,175
当期純利益	189,220	327,736
当期変動額合計	138,857	277,561
当期末残高	6,123,603	6,401,164
自己株式		
当期首残高	△408,630	△422,718
当期変動額		
自己株式の取得	△14,087	△20
当期変動額合計	△14,087	△20
当期末残高	△422,718	△422,738
株主資本合計		
当期首残高	15,644,487	15,769,257
当期変動額		
剰余金の配当	△50,363	△50,175
当期純利益	189,220	327,736
自己株式の取得	△14,087	△20
当期変動額合計	124,769	277,541
当期末残高	15,769,257	16,046,798

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	△135,874	△115,199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,675	△38,065
当期変動額合計	20,675	△38,065
当期末残高	△115,199	△153,264
評価・換算差額等合計		
当期首残高	△135,874	△115,199
当期変動額		
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,675	△38,065
当期変動額合計	20,675	△38,065
当期末残高	△115,199	△153,264
純資産合計		
当期首残高	15,508,613	15,654,058
当期変動額		
剰余金の配当	△50,363	△50,175
当期純利益	189,220	327,736
自己株式の取得	△14,087	△20
株主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	20,675	△38,065
当期変動額合計	145,444	239,475
当期末残高	15,654,058	15,893,534

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25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	333,532	476,884
減価償却費	1,018,557	1,067,701
のれん償却額	—	1,418
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△948	△700
賞与引当金の増減額 (△は減少)	349	636
退職給付引当金の増減額 (△は減少)	1,274	2,429
受取利息及び受取配当金	△1,636	△2,942
支払利息	636,525	746,610
固定資産除却損	3,183	180
固定資産売却損益 (△は益)	—	△6,660
売上債権の増減額 (△は増加)	△8,463	6,904
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△449,862	△151,207
仕入債務の増減額 (△は減少)	△38,652	△1,152
その他	110,834	△251,003
小計	1,604,695	1,889,100
利息及び配当金の受取額	1,636	2,942
利息の支払額	△625,302	△748,071
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△148,008	△168,601
営業活動によるキャッシュ・フロー	833,022	975,370
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)	△123,000	△71,000
有形固定資産の取得による支出	△5,053,677	△4,018,597
有形固定資産の売却による収入	—	32,700
無形固定資産の取得による支出	—	△400
関係会社株式の取得による支出	—	△1,550,694
貸付けによる支出	—	△223,000
その他	13,920	28,391
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,162,756	△5,802,599
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)	△87,500	—
長期借入れによる収入	10,289,000	9,337,000
長期借入金の返済による支出	△4,862,320	△5,039,958
社債の発行による収入	293,335	692,942
社債の償還による支出	△543,000	△358,500
配当金の支払額	△51,132	△50,306
自己株式の取得による支出	△14,087	△20
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,024,295	4,581,156
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	694,560	△246,072
現金及び現金同等物の期首残高	5,299,709	5,994,270
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	21,542
現金及び現金同等物の期末残高	5,994,270	5,769,740

- (5) 財務諸表に関する注記事項
 (継続企業の前提に関する注記)
 該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年10月1日以後に取得した有形固定資産について、改正後の法人税法に基づく減価償却方法に変更しております。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(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1,577,683千円（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。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1,854,174千円（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23年10月1日 至 平成24年9月30日)	当事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	35,437,162	39,435,755
期中増減額	3,998,592	5,545,652
期末残高	39,435,755	44,981,407
期末時価	47,199,053	57,659,578

- (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（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。当事業年度の主な増加額は、取得（5,606,843千円）及び改修工事費（1,017,865千円）であり、主な減少額は減価償却（1,051,022千円）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

前事業年度（自 平成23年10月1日 至 平成24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「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。

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。

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

（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。

当事業年度（自 平成24年10月1日 至 平成25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。

（1株当たり情報）

前事業年度 （自 平成23年10月1日 至 平成24年9月30日）		当事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）	
1株当たり純資産額	623.97円	1株当たり純資産額	633.52円
1株当たり当期純利益金額	7.54円	1株当たり当期純利益金額	13.06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. 当社は、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。前事業年度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. 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23年10月1日 至 平成24年9月30日）	当事業年度 （自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日）
当期純利益（千円）	189,220	327,736
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）	189,220	327,736
期中平均株式数（株）	25,106,300	25,087,795
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 578,000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 1株 （注）行使期間満了により、平成24年12月20日付で失効しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。