



平成26年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成26年11月10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) 専務取締役管理部担当
定時株主総会開催予定日 平成26年12月19日
有価証券報告書提出予定日 平成26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 (機関投資家・アナリスト向け)

(氏名) 井出 豊
(氏名) 森作 哲朗
TEL 03-3595-1371
配当支払開始予定日 平成26年12月22日

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年9月期の業績(平成25年10月1日～平成26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	%
26年9月期	4,950	△0.0	794	△41.2	△232	—	2,763	743.1
25年9月期	4,951	△2.3	1,351	23.6	470	39.7	327	73.2

	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	%	%	%
26年9月期	110.14	—	16.1	△0.4	16.1
25年9月期	13.06	—	2.1	0.9	27.3

(参考) 持分法投資損益 26年9月期 ー百万円 25年9月期 ー百万円

(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
26年9月期	53,459	18,511	34.6	737.85
25年9月期	54,848	15,893	29.0	633.52

(参考) 自己資本 26年9月期 18,511百万円 25年9月期 15,893百万円

(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
26年9月期	876	13,539	△7,770	12,415
25年9月期	975	△5,802	4,581	5,769

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	%	%
25年9月期	—	0.00	—	4.00	4.00	100	30.6	0.6
26年9月期	—	0.00	—	10.00	10.00	250	9.1	1.5
27年9月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00	—	33.5	—

(注) 平成26年9月期の期末配当金には、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とともない、当該分割を考慮した数値を記載しております。

3. 平成27年9月期の業績予想(平成26年10月1日～平成27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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	7,000	41.4	1,200	51.0	700	—	450	△83.7	17.94

※ 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)

26年9月期	26,780,800 株	25年9月期	26,780,800 株
--------	--------------	--------	--------------

② 期末自己株式数

26年9月期	1,693,038 株	25年9月期	1,693,038 株
--------	-------------	--------	-------------

③ 期中平均株式数

26年9月期	25,087,762 株	25年9月期	25,087,795 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、また、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
(賃貸等不動産関係)	13
(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我が国経済は、昨年4月より実施されたアベノミクス効果にやや一服感が見られ、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動などの影響から需要面では弱めの動きがみられますが、輸出産業を中心に好調な企業収益に支えられ、基調的には緩やかな回復が続いています。

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改善し、賃料も上昇傾向にあり、不動産取引額もミニバブルと言われた平成19年に次ぐ水準ですが、住宅投資については、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が続いています。

世界経済は、米国は景気回復過程にあるものの、欧州の景気不振、中国の成長率鈍化、最近では原油価格の下落等、不安定な状況にあります。

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、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、賃貸レジデンス「ソサエティシリーズ」の拡充を図り、順次全面リビルド工事を実施、リーシング活動にも注力して、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

また、「横浜プラザビル」の売却により、有利子負債を圧縮し、自己資本比率のアップ、さらに借り換えによる償還期間の長期化と金利の固定化を実現し、財務基盤の強化を図りました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,950百万円(前期比0.0%減)、営業利益794百万円(前期比41.2%減)、経常損失232百万円(前期は経常利益470百万円)、当期純利益2,763百万円(前期比743.1%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により緩やかな回復基調が続いていくと予想されますが、不動産マーケットは、価格・建築費の高騰により適正な投資案件の不足が深刻になりつつあります。

海外においては、新興国・資源国経済の減速、欧州債務問題等のリスクはあるものの、アメリカを中心に緩やかに回復していくと見られています。

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を図ってまいります。

また、新規事業としてレジデンス・ビル等の安定した収益物件を取得し、保有または売却していきます。既存の保有物件についても資産の入れ替えを積極的に実施していくことを見込んでおります。

以上により、次期の業績は、売上高7,000百万円(当期比41.4%増)、営業利益1,200百万円(当期比51.0%増)、経常利益700百万円(当期は経常損失232百万円)、当期純利益450百万円(当期比83.7%減)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54,848百万円から53,459百万円と1,389百万円減少しました。これは主に、現金及び預金が6,555百万円増加したものの、仕掛販売用不動産が1,306百万円、建物が6,938百万円減少したことによるものです。

総負債は、前事業年度末の38,954百万円から34,948百万円と4,006百万円減少しました。これは主に、社債(1年以内償還予定含む)が3,905百万円、未払法人税等が3,059百万円増加したものの、長期借入金(1年以内返済予定含む)が10,911百万円減少したことによるものです。

純資産は、前事業年度末の15,893百万円から18,511百万円と2,617百万円増加しました。これは主に、前期末配当金100百万円があったものの、当期純利益2,763百万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876百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが13,539百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが7,770百万円の支出超過となったことにより、期首より6,645百万円増加し、12,415百万円となりました。

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、876百万円の収入超過(前期は975百万円の収入超過)となりました。これは主に、減少項目として固定資産の売却益8,497百万円があったものの、増加項目として税引前当期純利益5,719百万円、減価償却費1,105百万円、減損損失1,809百万円、借入金繰上返済精算金552百万円、役員退職慰労引当金の増加額193百万円及びたな卸資産の減少額156百万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、13,539百万円の収入超過(前期は5,802百万円の支出超過)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3,969百万円があったものの、有形固定資産の売却による収入17,408百万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、7,770百万円の支出超過(前期は4,581百万円の収入超過)となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,889百万円及び社債の発行による収入4,787百万円があったものの、長期借入金の返済による支出23,801百万円、社債の償還による支出994百万円、借入金繰上返済精算金の支払額552百万円及び配当金の支払額100百万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23年9月期	平成24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期
自己資本比率(%)	35.2	31.7	29.0	34.6
時価ベースの自己資本比率(%)	10.2	8.0	22.4	19.6
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	13.0	36.3	35.7	31.8
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	3.3	1.3	1.3	1.2

(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) 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。

当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)とすることにいたしました。その結果、配当性向は9.1%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6円(期末配当として6円)を予定しております。その結果、予想配当性向は33.5%となります。

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

2. 企業集団の状況

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

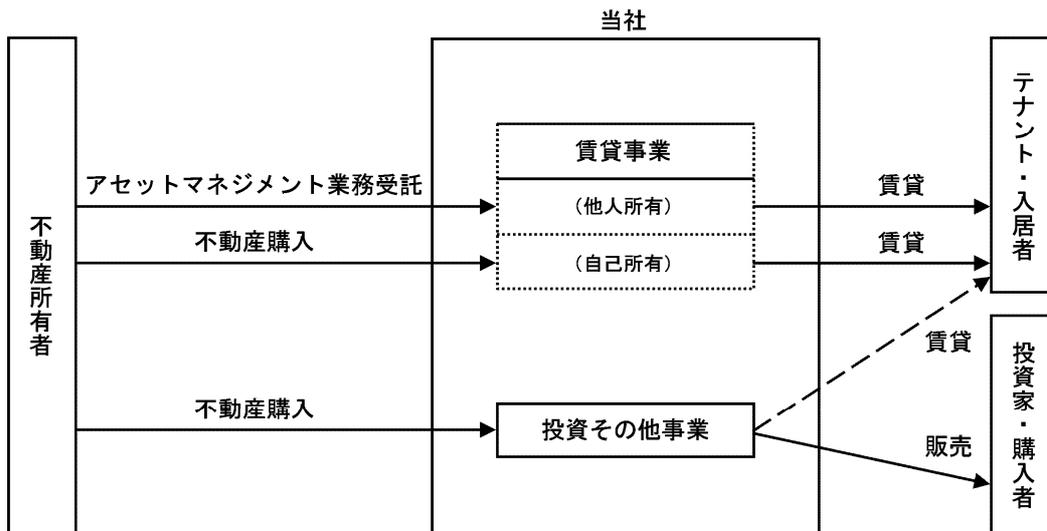
(2) 投資その他事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

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況は、新規供給が抑制されている中、新築・既存ビルともに大型の成約の動きが見られ、空室面積が減少し空室率が着実に改善されております。

東証REIT指数がこの1年間で約15%上昇し大型の物流施設系リートが複数上場するなど、ファンドをはじめ、事業法人や個人による不動産取得も活発化し、利回りの低下・価格の上昇が顕著で適正な投資案件の不足が深刻になりつつあります。

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。

投資その他の事業は、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や不動産の仕入れが可能であれば、その事業化にも取り組んでまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社は、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体制をすでに確立しておりますが、更に今回の固定資産売却により、有利子負債を圧縮し、自己資本比率を向上させ、減価償却費と利益で借入金の返済をほぼ賄うという目標を達成することができました。

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」を実践し賃貸事業の強化を図ります。

また、自己資本を有効的に活用し、投資その他の事業による収益機会を捉えることで、利益と更なる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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,014,740	12,570,078
営業未収入金	43,365	38,440
有価証券	5,000	—
販売用不動産	1,494,554	1,140,556
仕掛販売用不動産	1,306,506	—
貯蔵品	536	33
前払費用	138,784	70,635
繰延税金資産	17,016	233,083
その他	17,304	11,765
貸倒引当金	△730	△10,300
流動資産合計	9,037,079	14,054,293
固定資産		
有形固定資産		
建物	25,436,059	18,502,902
減価償却累計額	△3,668,544	△3,656,199
建物(純額)	21,767,515	14,846,702
構築物	232,031	223,809
減価償却累計額	△83,046	△75,159
構築物(純額)	148,985	148,650
機械及び装置	338,432	66,423
減価償却累計額	△175,396	△58,554
機械及び装置(純額)	163,036	7,869
車両運搬具	32,854	32,854
減価償却累計額	△31,976	△32,229
車両運搬具(純額)	877	625
工具、器具及び備品	170,865	157,993
減価償却累計額	△124,183	△103,854
工具、器具及び備品(純額)	46,682	54,138
土地	21,782,199	22,681,042
建設仮勘定	423,073	181,696
有形固定資産合計	44,332,369	37,920,725
無形固定資産		
のれん	41,131	36,876
借地権	747,997	747,997
ソフトウエア	375	1,723
その他	6,980	3,168
無形固定資産合計	796,484	789,765

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	6,500	11,500
出資金	4,030	4,130
敷金及び保証金	404,726	397,417
長期前払費用	266,385	281,239
その他	2,923	231
貸倒引当金	△2,000	—
投資その他の資産合計	682,564	694,519
固定資産合計	45,811,419	39,405,010
資産合計	54,848,498	53,459,303
負債の部		
流動負債		
営業未払金	37,100	27,758
1年内返済予定の長期借入金	5,153,223	1,420,037
1年内償還予定の社債	490,618	179,618
未払金	167,226	643,194
未払費用	103,292	123,158
未払法人税等	91,892	3,151,362
前受金	328,270	272,493
預り金	98,224	105,034
賞与引当金	16,297	19,129
流動負債合計	6,486,145	5,941,786
固定負債		
社債	898,882	5,115,764
長期借入金	28,313,728	21,135,124
繰延税金負債	628,553	606,798
退職給付引当金	21,794	24,474
役員退職慰労引当金	—	193,533
受入敷金保証金	2,292,710	1,553,439
資産除去債務	66,387	67,310
その他	246,762	309,995
固定負債合計	32,468,819	29,006,439
負債合計	38,954,964	34,948,225

(単位:千円)

	前事業年度 (平成25年9月30日)	当事業年度 (平成26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	5,240,324	7,903,037
利益剰余金合計	6,401,164	9,063,877
自己株式	△422,738	△422,738
株主資本合計	16,046,798	18,709,511
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△153,264	△198,433
評価・換算差額等合計	△153,264	△198,433
純資産合計	15,893,534	18,511,077
負債純資産合計	54,848,498	53,459,303

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,785,525	4,790,774
投資その他事業収益	166,315	159,480
売上高合計	4,951,840	4,950,254
売上原価		
賃貸事業原価	2,786,900	2,894,507
投資その他事業原価	59,535	323,574
売上原価合計	2,846,436	3,218,081
売上総利益	2,105,404	1,732,173
販売費及び一般管理費		
役員報酬	144,822	139,321
給料及び手当	194,673	224,229
雑給	22,057	22,124
福利厚生費	36,909	40,601
賞与引当金繰入額	16,297	19,129
役員退職慰労引当金繰入額	—	11,641
地代家賃	102,749	96,159
支払手数料	50,881	50,204
租税公課	103,137	219,622
減価償却費	18,097	22,881
貸倒引当金繰入額	—	9,570
その他	64,296	81,869
販売費及び一般管理費合計	753,922	937,354
営業利益	1,351,482	794,818
営業外収益		
受取利息	2,500	1,344
有価証券利息	270	270
受取配当金	172	237
補助金収入	900	—
貸倒引当金戻入額	—	236
雑収入	1,809	2,315
営業外収益合計	5,651	4,403
営業外費用		
支払利息	737,973	719,280
社債利息	8,636	13,573
社債発行費	18,057	112,277
資金調達費用	107,898	169,735
雑損失	14,162	16,518
営業外費用合計	886,729	1,031,385
経常利益又は経常損失(△)	470,404	△232,163
特別利益		
固定資産売却益	6,660	8,497,135
特別利益合計	6,660	8,497,135
特別損失		
固定資産除却損	180	2,117
借入金繰上返済精算金	—	552,339
役員退職慰労引当金繰入額	—	181,892
減損損失	—	1,809,334
特別損失合計	180	2,545,683
税引前当期純利益	476,884	5,719,288
法人税、住民税及び事業税	152,025	3,172,483
法人税等調整額	△2,877	△216,258
法人税等合計	149,147	2,956,224
当期純利益	327,736	2,763,063

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成24年10月1日 至 平成25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	4,962,763	6,123,603	△422,718	15,769,257
当期変動額								
剰余金の配当					△50,175	△50,175		△50,175
当期純利益					327,736	327,736		327,736
自己株式の取得							△20	△20
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	277,561	277,561	△20	277,541
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	5,240,324	6,401,164	△422,738	16,046,798

	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	△115,199	△115,199	15,654,058
当期変動額			
剰余金の配当			△50,175
当期純利益			327,736
自己株式の取得			△20
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△38,065	△38,065	△38,065
当期変動額合計	△38,065	△38,065	239,475
当期末残高	△153,264	△153,264	15,893,534

当事業年度(自 平成25年10月1日 至 平成26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	5,240,324	6,401,164	△422,738	16,046,798
当期変動額								
剰余金の配当					△100,351	△100,351		△100,351
当期純利益					2,763,063	2,763,063		2,763,063
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	2,662,712	2,662,712	—	2,662,712
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	7,903,037	9,063,877	△422,738	18,709,511

	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	△153,264	△153,264	15,893,534
当期変動額			
剰余金の配当			△100,351
当期純利益			2,763,063
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△45,168	△45,168	△45,168
当期変動額合計	△45,168	△45,168	2,617,543
当期末残高	△198,433	△198,433	18,511,077

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26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	476,884	5,719,288
減価償却費	1,067,701	1,105,151
減損損失	—	1,809,334
のれん償却額	1,418	4,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△700	7,570
賞与引当金の増減額(△は減少)	636	2,831
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,429	2,679
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	—	193,533
受取利息及び受取配当金	△2,942	△1,851
支払利息	746,610	732,853
固定資産除却損	180	2,117
固定資産売却損益(△は益)	△6,660	△8,497,135
借入金繰上返済精算金	—	552,339
売上債権の増減額(△は増加)	6,904	4,925
たな卸資産の増減額(△は増加)	△151,207	156,763
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,152	△9,341
その他	△251,003	△36,520
小計	1,889,100	1,748,794
利息及び配当金の受取額	2,942	1,851
利息の支払額	△748,071	△722,695
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△168,601	△151,428
営業活動によるキャッシュ・フロー	975,370	876,521
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)	△71,000	90,000
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	△4,018,597	△3,969,333
有形固定資産の売却による収入	32,700	17,408,155
無形固定資産の取得による支出	△400	△1,711
無形固定資産の売却による収入	—	3,344
投資有価証券の取得による支出	—	△5,000
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	28,391	9,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,802,599	13,539,663
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	9,337,000	12,889,800
長期借入金の返済による支出	△5,039,958	△23,801,590
借入金繰上返済精算金の支払額	—	△552,339
社債の発行による収入	692,942	4,787,722
社債の償還による支出	△358,500	△994,118
配当金の支払額	△50,306	△100,322
自己株式の取得による支出	△20	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,581,156	△7,770,847
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△246,072	6,645,337
現金及び現金同等物の期首残高	5,994,270	5,769,740
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	5,769,740	12,415,078

(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。

(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1,854,174千円（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。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1,896,267千円（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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	39,435,755	44,981,407
期中増減額	5,545,652	△6,405,453
期末残高	44,981,407	38,575,954
期末時価	57,659,578	40,876,112

- (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（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。当事業年度の主な増加額は、取得（2,571,257千円）、改修工事費（1,330,032千円）及び販売用不動産から賃貸不動産への振替（2,198,213千円）であり、主な減少額は、売却（8,911,020千円）、減価償却（1,086,525千円）、減損損失（1,809,334千円）及び賃貸不動産から販売用不動産への振替（694,472千円）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。

当事業年度（自 平成25年10月1日 至 平成26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24年10月1日 至 平成25年9月30日)		当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	
1株当たり純資産額	633.52円	1株当たり純資産額	737.85円
1株当たり当期純利益金額	13.06円	1株当たり当期純利益金額	110.14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. 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24年10月1日 至 平成25年9月30日)	当事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)
当期純利益(千円)	327,736	2,763,063
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)	327,736	2,763,063
期中平均株式数(株)	25,087,795	25,087,762
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 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。