



平成27年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成27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27年12月18日
有価証券報告書提出予定日 平成27年12月18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27年12月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年9月期の業績(平成26年10月1日～平成27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	%
27年9月期	4,372	△11.7	1,015	27.8	493	—	308	△88.8
26年9月期	4,950	△0.0	794	△41.2	△232	—	2,763	743.1

	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	%	%	%
27年9月期	12.30	—	1.7	0.9	23.2
26年9月期	110.14	—	16.1	△0.4	16.1

(参考) 持分法投資損益 27年9月期 一百万円 26年9月期 一百万円

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年9月期	51,471	18,378	35.7	732.55
26年9月期	53,459	18,511	34.6	737.85

(参考) 自己資本 27年9月期 18,378百万円 26年9月期 18,511百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年9月期	△2,244	△2,066	1,149	9,253
26年9月期	876	13,539	△7,770	12,415

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			
26年9月期	—	0.00	—	10.00	10.00	250	9.1	1.5
27年9月期	—	0.00	—	6.00	6.00	150	48.8	0.8
28年9月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00		62.7	

(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。

3. 平成28年9月期の業績予想(平成27年10月1日～平成28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	4,500	2.9	850	△16.3	350	△29.1	240	△22.2	9.57

※ 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

27年9月期	26,780,800 株	26年9月期	26,780,800 株
27年9月期	1,693,084 株	26年9月期	1,693,038 株
27年9月期	25,087,743 株	26年9月期	25,087,762 株

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、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。

○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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	5
5. 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	11
(4) キャッシュ・フロー計算書	13
(5) 財務諸表に関する注記事項	14
(継続企業の前提に関する注記)	14
(貸貸等不動産関係)	14
(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。

b. 次期の見通し

今後の経済情勢は、在庫調整が長引くことへの懸念や、新興国の一段の景気減速による先行き不透明感が重石となり、製造業、非製造業とも慎重な見通しとなっております。

一方で各企業は積極的な設備投資計画を維持しており、当面企業収益は高水準を保つと予想され、これに呼応し雇用や所得環境は改善していくと思われれます。

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続いております。

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、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、保有物件の売却も視野に入れ収益を確保してまいります。

以上により、次期の業績は、売上高4,500百万円(当期比2.9%増)、営業利益850百万円(当期比16.3%減)、経常利益350百万円(当期比29.1%減)、当期純利益240百万円(当期比22.2%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53,459百万円から51,471百万円と1,987百万円減少しました。これは主に、販売用不動産が301百万円、建物が422百万円、土地が686百万円増加したものの、納税及び配当にともない現金及び預金が3,281百万円減少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34,948百万円から33,093百万円と1,854百万円減少しました。これは主に、長期借入金(一年以内含む)が1,579百万円増加したものの、納税にともない未払法人税等が3,138百万円、未払金に含めている未払消費税等が551百万円減少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18,511百万円から18,378百万円と132百万円減少しました。これは主に当期純利益を308百万円計上したものの、前期末剰余金の配当金250百万円及び繰延ヘッジ損失の増加190百万円があったことによるものであります。

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2,244百万円の支出超過、投資活動によるキャッシュ・フローが2,066百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが1,149百万円の収入超過となったことにより、期首より3,161百万円減少し、9,253百万円となりました。

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、2,244百万円の支出超過(前期は876百万円の収入超過)となりました。これは主に、増加項目として税引前当期純利益386百万円、減価償却費862百万円、固定資産除却損107百万円があったものの、減少項目として未払消費税等の減少額551百万円、法人税等の支払額3,102百万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、2,066百万円の支出超過(前期は13,539百万円の収入超過)となりました。これは主に、定期預金の減少額120百万円があったものの、有形固定資産の取得による支出2,252百万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、1,149百万円の収入超過(前期は7,770百万円の支出超過)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,823百万円、社債の償還による支出179百万円及び配当金の支払額250百万円があったものの、長期借入れによる収入3,403百万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24年9月期	平成25年9月期	平成26年9月期	平成27年9月期
自己資本比率(%)	31.7	29.0	34.6	35.7
時価ベースの自己資本比率(%)	8.0	22.4	19.6	17.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	36.3	35.7	31.8	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	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. 平成27年9月期の「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」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(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6円(期末配当として6円)とすることにいたしました。その結果、配当性向は48.8%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62.7%となります。

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

2. 企業集団の状況

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

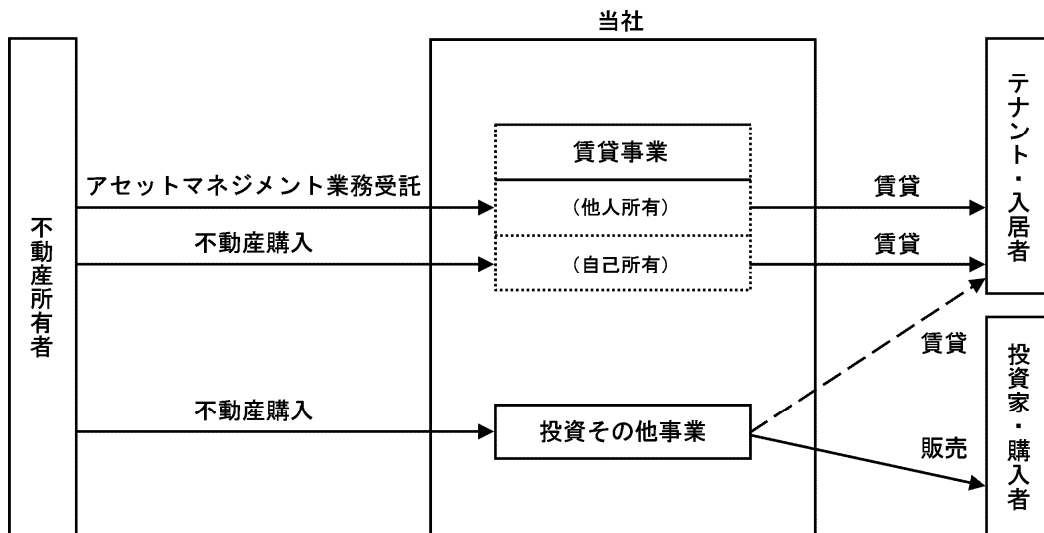
(2) 投資その他事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

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、欧州の街並みに比肩する美しい国を作る気概を持って事業に当たる。
- 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ーな経営を目指す。
- 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、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。中長期的には2020年開催の東京オリンピック開催までの間、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、今後も当面この状態が続くと予想されます。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。

なお、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

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. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国際的な事業展開や資金調達を行っていないため、また国内の同業他社との比較可能性に資するよう、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

5. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,570,078	9,288,697
営業未収入金	38,440	39,918
販売用不動産	1,140,556	1,442,499
貯蔵品	33	37
前払費用	70,635	70,548
繰延税金資産	233,083	119,160
その他	11,765	10,103
貸倒引当金	△10,300	△610
流動資産合計	14,054,293	10,970,355
固定資産		
有形固定資産		
建物	18,502,902	19,460,697
減価償却累計額	△3,656,199	△4,191,604
建物(純額)	14,846,702	15,269,093
構築物	223,809	237,731
減価償却累計額	△75,159	△89,565
構築物(純額)	148,650	148,165
機械及び装置	66,423	66,423
減価償却累計額	△58,554	△62,017
機械及び装置(純額)	7,869	4,405
車両運搬具	32,854	22,831
減価償却累計額	△32,229	△22,516
車両運搬具(純額)	625	314
工具、器具及び備品	157,993	170,147
減価償却累計額	△103,854	△124,997
工具、器具及び備品(純額)	54,138	45,150
土地	22,681,042	23,367,677
建設仮勘定	181,696	279,183
有形固定資産合計	37,920,725	39,113,991
無形固定資産		
のれん	36,876	32,621
借地権	747,997	747,997
ソフトウェア	1,723	1,776
その他	3,168	2,919
無形固定資産合計	789,765	785,313

(単位:千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27年9月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	11,500
出資金	4,130	4,130
敷金及び保証金	397,417	331,355
長期前払費用	281,239	254,981
その他	231	107
投資その他の資産合計	694,519	602,075
固定資産合計	39,405,010	40,501,380
資産合計	53,459,303	51,471,735
負債の部		
流動負債		
営業未払金	27,758	36,003
1年内返済予定の長期借入金	1,420,037	1,204,314
1年内償還予定の社債	179,618	179,618
未払金	643,194	259,611
未払費用	123,158	88,156
未払法人税等	3,151,362	12,805
前受金	272,493	307,282
預り金	105,034	78,546
賞与引当金	19,129	14,759
流動負債合計	5,941,786	2,181,097
固定負債		
社債	5,115,764	4,936,146
長期借入金	21,135,124	22,930,504
繰延税金負債	606,798	679,251
退職給付引当金	24,474	26,150
役員退職慰労引当金	193,533	205,868
受入敷金保証金	1,553,439	1,677,160
資産除去債務	67,310	68,247
その他	309,995	389,190
固定負債合計	29,006,439	30,912,519
負債合計	34,948,225	33,093,616

(単位:千円)

	前事業年度 (平成26年9月30日)	当事業年度 (平成27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	7,903,037	7,960,781
利益剰余金合計	9,063,877	9,121,621
自己株式	△422,738	△422,757
株主資本合計	18,709,511	18,767,236
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△198,433	△389,117
評価・換算差額等合計	△198,433	△389,117
純資産合計	18,511,077	18,378,118
負債純資産合計	53,459,303	51,471,735

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,790,774	4,276,322
投資その他事業収益	159,480	95,883
売上高合計	4,950,254	4,372,205
売上原価		
賃貸事業原価	2,894,507	2,489,155
投資その他事業原価	323,574	67,915
売上原価合計	3,218,081	2,557,071
売上総利益	1,732,173	1,815,134
販売費及び一般管理費		
役員報酬	139,321	158,062
給料及び手当	224,229	206,570
賞与引当金繰入額	19,129	14,759
役員退職慰労引当金繰入額	11,641	12,335
地代家賃	96,159	96,173
租税公課	219,622	107,864
減価償却費	22,881	21,303
貸倒引当金繰入額	9,570	△2,514
その他	194,800	185,163
販売費及び一般管理費合計	937,354	799,717
営業利益	794,818	1,015,416
営業外収益		
受取利息	1,344	1,893
有価証券利息	270	270
受取配当金	237	252
精算金収入	—	627
貸倒引当金戻入額	236	—
雑収入	2,315	2,128
営業外収益合計	4,403	5,171
営業外費用		
支払利息	719,280	422,114
社債利息	13,573	52,455
社債発行費	112,277	—
資金調達費用	169,735	23,624
雑損失	16,518	28,576
営業外費用合計	1,031,385	526,770
経常利益又は経常損失(△)	△232,163	493,817

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
特別利益		
固定資産売却益	8,497,135	—
特別利益合計	8,497,135	—
特別損失		
固定資産除却損	2,117	107,336
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	2,545,683	107,336
税引前当期純利益	5,719,288	386,481
法人税、住民税及び事業税	3,172,483	1,210
法人税等調整額	△216,258	76,649
法人税等合計	2,956,224	77,859
当期純利益	2,763,063	308,622

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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
自己株式の取得								
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
自己株式の取得			
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

当事業年度(自 平成26年10月1日 至 平成27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	7,903,037	9,063,877	△422,738	18,709,511
当期変動額								
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期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	57,744	57,744	△19	57,725
当期末残高	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	
当期首残高	△198,433	△198,433	18,511,077
当期変動額			
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期変動額(純額)	△190,684	△190,684	△190,684
当期変動額合計	△190,684	△190,684	△132,959
当期末残高	△389,117	△389,117	18,378,118

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27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	5,719,288	386,481
減価償却費	1,105,151	862,886
減損損失	1,809,334	—
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	7,570	△9,690
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,831	△4,369
退職給付引当金の増減額(△は減少)	2,679	1,676
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	193,533	12,335
受取利息及び受取配当金	△1,851	△2,415
支払利息	732,853	474,569
固定資産除却損	2,117	107,336
固定資産売却損益(△は益)	△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)	4,925	△1,478
たな卸資産の増減額(△は増加)	156,763	△37,568
仕入債務の増減額(△は減少)	△9,341	8,244
未払消費税等の増減額(△は減少)	526,526	△551,525
その他	△563,046	82,533
小計	1,748,794	1,333,271
利息及び配当金の受取額	1,851	2,415
利息の支払額	△722,695	△477,415
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△151,428	△3,102,424
営業活動によるキャッシュ・フロー	876,521	△2,244,152
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)	90,000	120,000
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	△3,969,333	△2,252,230
有形固定資産の売却による収入	17,408,155	—
無形固定資産の取得による支出	△1,711	△558
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	—
その他	9,208	66,062
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,539,663	△2,066,727
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	12,889,800	3,403,000
長期借入金の返済による支出	△23,801,590	△1,823,343
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	4,787,722	—
社債の償還による支出	△994,118	△179,618
配当金の支払額	△100,322	△250,519
自己株式の取得による支出	—	△19
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,770,847	1,149,499
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	6,645,337	△3,161,380
現金及び現金同等物の期首残高	5,769,740	12,415,078
現金及び現金同等物の期末残高	12,415,078	9,253,697

(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1,896,267千円(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。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1,787,166千円(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25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	44,981,407	38,575,954
期中増減額	△6,405,453	1,210,151
期末残高	38,575,954	39,786,105
期末時価	40,876,112	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. 期中増減額のうち、前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。当事業年度の主な増加額は、取得(1,440,177千円)及び改修工事費(872,195千円)であり、主な減少額は、減価償却(845,862千円)及び賃貸不動産から販売用不動産への振替(264,374千円)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。

当事業年度(自 平成26年10月1日 至 平成27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25年10月1日 至 平成26年9月30日)		当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	
1株当たり純資産額	737.85円	1株当たり純資産額	732.55円
1株当たり当期純利益金額	110.14円	1株当たり当期純利益金額	12.30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、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年10月1日 至 平成26年9月30日)	当事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)
当期純利益(千円)	2,763,063	308,622
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)	2,763,063	308,622
期中平均株式数(株)	25,087,762	25,087,743
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。