



平成28年9月期 決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28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28年12月20日
有価証券報告書提出予定日 平成28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) 森作 哲朗
TEL 03-3595-1371
配当支払開始予定日 平成28年12月21日

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年9月期の業績(平成27年10月1日～平成28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	%
28年9月期	4,603	5.3	930	△8.4	387	△21.5	390	26.6
27年9月期	4,372	△11.7	1,015	27.8	493	—	308	△88.8

	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	%	%	%
28年9月期	15.57	—	2.1	0.7	20.2
27年9月期	12.30	—	1.7	0.9	23.2

(参考) 持分法投資損益 28年9月期 ー百万円 27年9月期 ー百万円

(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
28年9月期	52,286	18,439	35.3	734.99
27年9月期	51,471	18,378	35.7	732.55

(参考) 自己資本 28年9月期 18,433百万円 27年9月期 18,378百万円

(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
28年9月期	1,138	△1,835	636	9,192
27年9月期	△2,244	△2,066	1,149	9,253

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	%	%
27年9月期	—	0.00	—	6.00	6.00	150	48.8	0.8
28年9月期	—	0.00	—	6.00	6.00	150	38.5	0.8
29年9月期(予想)	—	0.00	—	6.00	6.00		50.2	

3. 平成29年9月期の業績予想(平成28年10月1日～平成29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	4,500	△2.2	850	△8.7	360	△7.1	300	△23.2	11.96

※ 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 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料12ページ「5. 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)
- ② 期末自己株式数
- ③ 期中平均株式数

28年9月期	26,780,800 株	27年9月期	26,780,800 株
28年9月期	1,693,084 株	27年9月期	1,693,084 株
28年9月期	25,087,716 株	27年9月期	25,087,743 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おりません。

※ 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	8
(3) 株主資本等変動計算書	9
(4) キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(会計方針の変更)	12
(賃貸等不動産関係)	12
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	13
(重要な後発事象)	13

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、米国経済が堅調に推移し、日銀の金融緩和の継続や好調なインバウンド需要に支えられ緩やかな回復を続けてきましたが、後半は円高の影響や資源価格の下落、インバウンド需要の減速、国内個人消費の伸び悩み等により盛り上がりには欠け不安定に推移しました。

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)の空室率は低下が続き、募集賃料も小幅な上昇で推移しましたが、竣工前の大型ビルの空室が目立ってきました。

首都圏の賃貸レジデンスにおいても、成約件数・成約賃料とも大きな変動も無く底堅く推移していますが、地域によってはワンルームの供給増により空室率が増加しています。

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、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。

また、財務基盤強化の一環としてより長期かつ低利な融資への借換えも順次取り組みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,603百万円(前期比5.3%増)、営業利益930百万円(前期比8.4%減)、経常利益387百万円(前期比21.5%減)、当期純利益390百万円(前期比26.6%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、政府の経済対策への期待感はあるものの波及効果が現れるまでのタイムラグや、円高による影響、またインバウンド需要や国内個人消費の伸び悩みで、製造業・非製造業とも慎重な見通しとなっています。

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。

以上により、次期の業績は、売上高4,500百万円(当期比2.2%減)、営業利益850百万円(当期比8.7%減)、経常利益360百万円(当期比7.1%減)、当期純利益300百万円(当期比23.2%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、資産は、前事業年度末の51,471百万円から52,286百万円と814百万円増加しました。これは主に、販売用不動産が230百万円、建設仮勘定が266百万円減少したものの、仕掛販売用不動産が312百万円、建物が395百万円、土地が673百万円増加したことによるものであります。

負債は、前事業年度末の33,093百万円から33,847百万円と753百万円増加しました。これは主に、未払金が241百万円、社債(一年以内含む)が179百万円減少したものの、長期借入金(一年以内含む)が966百万円、固定負債「その他」に含めているデリバティブ負債が178百万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18,378百万円から18,439百万円と61百万円増加しました。これは主に、前期末剰余金の配当金150百万円及び繰延ヘッジ損失の増加178百万円があったものの、当期純利益を390百万円計上し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1,138百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,835百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが636百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より61百万円減少し、9,192百万円となりました。

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、1,138百万円の収入超過(前期は2,244百万円の支出超過)となりました。これは主に、税引前当期純利益387百万円、減価償却費859百万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、1,835百万円の支出超過(前期は2,066百万円の支出超過)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1,832百万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、636百万円の収入超過(前期は1,149百万円の収入超過)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出1,837百万円、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2,804百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成25年9月期	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期
自己資本比率(%)	29.0	34.6	35.7	35.3
時価ベースの自己資本比率(%)	22.4	19.6	17.8	13.0
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	35.7	31.8	—	26.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.3	1.2	—	2.3

(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38.5%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50.2%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。

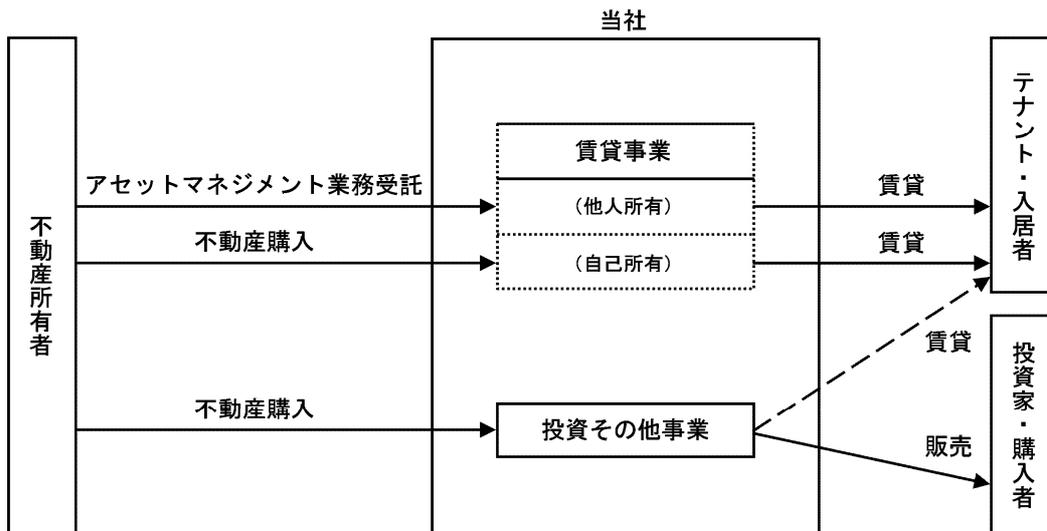
(2) 投資その他事業（オフィスビル、レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

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

当社の経営理念

- ①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。
- ②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。
- ③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

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④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。
- ⑤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) 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、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。

(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27年9月30日)	当事業年度 (平成28年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,288,697	9,227,420
営業未収入金	39,918	24,992
有価証券	—	5,000
販売用不動産	1,442,499	1,211,877
仕掛販売用不動産	—	312,462
貯蔵品	37	463
前払費用	70,548	69,030
繰延税金資産	119,160	87,105
その他	10,103	12,870
貸倒引当金	△610	△1,430
流動資産合計	10,970,355	10,949,792
固定資産		
有形固定資産		
建物	19,460,697	20,671,625
減価償却累計額	△4,191,604	△5,007,473
建物(純額)	15,269,093	15,664,151
構築物	237,731	281,395
減価償却累計額	△89,565	△108,561
構築物(純額)	148,165	172,833
機械及び装置	66,423	66,423
減価償却累計額	△62,017	△63,002
機械及び装置(純額)	4,405	3,421
車両運搬具	22,831	22,831
減価償却累計額	△22,516	△22,579
車両運搬具(純額)	314	251
工具、器具及び備品	170,147	202,249
減価償却累計額	△124,997	△146,958
工具、器具及び備品(純額)	45,150	55,291
土地	23,367,677	24,041,459
建設仮勘定	279,183	12,196
有形固定資産合計	39,113,991	39,949,604
無形固定資産		
のれん	32,621	28,366
借地権	747,997	747,997
ソフトウェア	1,776	1,493
その他	2,919	2,669
無形固定資産合計	785,313	780,526
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	6,500
出資金	4,130	4,130
敷金及び保証金	331,355	334,350
長期前払費用	254,981	261,597
その他	107	18
投資その他の資産合計	602,075	606,597
固定資産合計	40,501,380	41,336,728
資産合計	51,471,735	52,286,521

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年9月30日)	当事業年度 (平成28年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	36,003	23,897
1年内償還予定の社債	179,618	179,618
1年内返済予定の長期借入金	1,204,314	2,720,034
未払金	259,611	18,239
未払費用	88,156	90,683
未払法人税等	12,805	17,266
前受金	307,282	333,033
預り金	78,546	72,063
賞与引当金	14,759	14,359
流動負債合計	2,181,097	3,469,194
固定負債		
社債	4,936,146	4,756,528
長期借入金	22,930,504	22,381,469
繰延税金負債	679,251	642,519
退職給付引当金	26,150	19,363
役員退職慰労引当金	205,868	218,677
受入敷金保証金	1,677,160	1,728,425
資産除去債務	68,247	62,982
その他	389,190	568,046
固定負債合計	30,912,519	30,378,013
負債合計	33,093,616	33,847,208
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	7,960,781	8,200,892
利益剰余金合計	9,121,621	9,361,732
自己株式	△422,757	△422,757
株主資本合計	18,767,236	19,007,346
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△389,117	△568,034
評価・換算差額等合計	△389,117	△568,034
純資産合計	18,378,118	18,439,312
負債純資産合計	51,471,735	52,286,521

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,276,322	4,178,555
投資その他事業収益	95,883	424,977
売上高合計	4,372,205	4,603,533
売上原価		
賃貸事業原価	2,489,155	2,452,712
投資その他事業原価	67,915	396,864
売上原価合計	2,557,071	2,849,576
売上総利益	1,815,134	1,753,957
販売費及び一般管理費		
役員報酬	158,062	152,908
給料及び手当	206,570	190,790
賞与引当金繰入額	14,759	14,359
役員退職慰労引当金繰入額	12,335	12,808
地代家賃	96,173	97,545
租税公課	107,864	134,241
減価償却費	21,303	18,727
貸倒引当金繰入額	△2,514	820
その他	185,163	201,185
販売費及び一般管理費合計	799,717	823,387
営業利益	1,015,416	930,570
営業外収益		
受取利息	1,893	1,057
有価証券利息	270	270
受取配当金	252	278
精算金収入	627	—
雑収入	2,128	3,940
営業外収益合計	5,171	5,546
営業外費用		
支払利息	422,114	442,264
社債利息	52,455	50,821
資金調達費用	23,624	27,729
雑損失	28,576	27,664
営業外費用合計	526,770	548,480
経常利益	493,817	387,636
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	107,336	438
固定資産圧縮損	—	98,827
特別損失合計	107,336	99,265
税引前当期純利益	386,481	387,198
法人税、住民税及び事業税	1,210	1,210
法人税等調整額	76,649	△4,648
法人税等合計	77,859	△3,438
当期純利益	308,622	390,637

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(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

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28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	386,481	387,198
減価償却費	862,886	859,229
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△9,690	820
賞与引当金の増減額(△は減少)	△4,369	△400
退職給付引当金の増減額(△は減少)	1,676	△6,787
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	12,335	12,808
受取利息及び受取配当金	△2,415	△1,327
支払利息	474,569	493,085
固定資産除却損	107,336	438
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)	△1,478	14,925
たな卸資産の増減額(△は増加)	△37,568	△81,840
仕入債務の増減額(△は減少)	8,244	△12,105
未払消費税等の増減額(△は減少)	△551,525	△1,214
その他	82,533	△41,095
小計	1,333,271	1,627,989
利息及び配当金の受取額	2,415	1,327
利息の支払額	△477,415	△490,406
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△3,102,424	△881
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,244,152	1,138,028
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)	120,000	—
有形固定資産の取得による支出	△2,252,230	△1,832,536
無形固定資産の取得による支出	△558	△290
その他	66,062	△2,995
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,066,727	△1,835,821
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	3,403,000	2,804,000
長期借入金の返済による支出	△1,823,343	△1,837,314
社債の償還による支出	△179,618	△179,618
配当金の支払額	△250,519	△150,553
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	1,149,499	636,514
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,161,380	△61,277
現金及び現金同等物の期首残高	12,415,078	9,253,697
現金及び現金同等物の期末残高	9,253,697	9,192,420

(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)

(平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱いの適用)

法人税法改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以後に取得した構築物に係る減価償却方法を定率法から定額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1,787,166千円(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。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1,620,760千円(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。

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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	38,575,954	39,786,105
期中増減額	1,210,151	874,610
期末残高	39,786,105	40,660,715
期末時価	43,663,542	44,794,094

(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(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。当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。

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。

当事業年度(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。

(1株当たり情報)

業年度 (自 平成26年10月1日 至 平成27年9月30日)		当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	
1株当たり純資産額	732.55円	1株当たり純資産額	734.99円
1株当たり当期純利益金額	12.30円	1株当たり当期純利益金額	15.57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26年10月1日 至 平成27年9月30日)	当事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)
当期純利益(千円)	308,622	390,637
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)	308,622	390,637
期中平均株式数(株)	25,087,743	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。