

第130期

報 告 書

(平成24年10月1日から)
(平成25年9月30日まで)

ホウライ株式会社

目 次

事 業 報 告

貸 借 対 照 表

損 益 計 算 書

株主資本等変動計算書

役 員

— 会 社 の 概 要 —

設 立	昭和3年1月16日
資 本 金	43億4,055万円
本 店	東京都中央区銀座6丁目14番5号
従 業 員 数	143名 (平成25年9月30日現在)

株 主 の 皆 様 へ

代表取締役社長 谷 澤 文 彦

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当社は平成 25 年 9 月 30 日をもって第 130 期の決算を行いましたので、その概況をご報告申し上げます。

敬 具

I 会社の現況に関する事項

1. 事業の経過及びその成果

当事業年度におけるわが国経済は、世界景気の減速等を背景に弱含みの滑り出しとなりましたが、昨年末の政権交代以降、金融緩和をはじめ一連の経済政策への期待感から円安・株高が進行し、企業収益や景況感には改善の動きがみられるようになりました。また緩やかながら雇用情勢の改善や個人消費の持ち直し傾向が続いてはいるものの、所得環境の改善には至らない状況で推移しました。

このような経済環境のもと、当社は震災前の利益水準への回復という今年度目標に向けて各事業がそれぞれの施策の取組強化に努めました。営業収益は、保険、不動産、観光の各事業で前期比増収となり、営業原価はすべての事業で前期並もしくは前期比減少し、一般管理費は前期比増加したものの、営業利益は前期比増益となりました。

この結果、当事業年度の業績は、営業収益が5,049百万円（前期比30百万円増）、営業原価は4,224百万円（前期比75百万円減）、一般管理費は554百万円（前期比20百万円増）となり、営業利益は270百万円（前期比85百万円増）となりました。

経常利益は、マーケットからのゴルフ会員権買取りに伴う消却益781百万円（前期比1,631百万円減）等を主因に1,035百万円（前期比1,519百万円減）となりました。

税引後の当期純利益は、東京電力株式会社からの風評被害等に対する補償金127百万円（前期比456百万円減）を特別利益に計上する一方、前期計上した固定

資産の減損損失4,079百万円がなくなり、特別損失が4百万円（前期比4,084百万円減）となったこと等から782百万円（前期は2,018百万円の当期純損失）となりました。

次に各事業部門別の概況につきまして、以下のとおりご報告申し上げます。

(1) 保険事業部門

コンサルティング営業の強化による損害保険分野の増収を主因に、営業収益は1,010百万円（前期比31百万円増）となりました。営業原価は効率化の推進により前期を下回り、営業利益は347百万円（前期比50百万円増）となりました。

(2) 不動産事業部門

池袋室町ビル他2棟の一括賃貸契約賃料引下影響や銀座ホウライビルの一部空室状況の継続はありましたが、さくら堀留ビル、新宿ホウライビルの賃貸収入の増加等によりカバーし、営業収益は1,612百万円（前期比3百万円増）となりました。営業原価は、銀座ホウライビル耐震補強工事以外は小口工事主体であったため修繕費全体では前期を下回り、営業利益は593百万円（前期比16百万円増）となりました。

(3) 乳業事業部門

アイスクリームは、PB先への売上増を主因に増収となりましたが、牛乳の低迷、ギフトの減収等により営業収益は796百万円（前期比19百万円減）となりました。営業原価は、人件費の減少を主因に前期を下回りましたが、減収影響を補えず営業損失は126百万円（前期比17百万円悪化）となりました。

(4) 観光事業部門

大河ドラマ「八重の桜」番組展や、昨年に引き続き「那須野ヶ原うんまいもんフェスティバル」等のイベント開催による集客強化を図り、来場者数は前期を上回り、食堂、売店、各施設の売上増加を主因に営業収益は961百万円（前期比30百万円増）となりました。営業原価は、効率的な運営に努めたことから前期並みにとどまり、営業利益は119百万円（前期比30百万円増）となりました。

(5) ゴルフ事業部門

各種施策の推進を図り、来場客数は前期比微減ながら、プレー単価の改善によ

りプレー関連売上は増加しましたが、名義変更手数料や年会費が減少したことから営業収益は668百万円（前期比15百万円減）となりました。営業原価は人件費、物件費とも減少し、営業損失は108百万円（前期比25百万円改善）となりました。

2. 会社に対処すべき課題

お客様にご満足頂ける商品やサービスの提供、地域・社会との共存共生、株主の皆様への安定した配当、そして事業パートナーであるお取引先との信頼関係の強化等、各領域において、役職員全員が一体となって協調・推進・努力し、持続的な成長を目指してゆくことが、当社の責務であり経営課題であります。

当面の重点取組課題としては、①千本松事業、特に乳業・ゴルフ事業の採算改善、及び保険・不動産事業における安定的収益増強による全社収益の拡大、②事業継続・拡大のための有効な投資と、ゴルフ預り保証金の償還を見据えた内部留保とのバランスを考慮した運営、③将来を支える人材の育成、であると考えております。

事業部門別の課題は次のとおりであります。

(1) 保険事業部門

少子高齢化の進展、景気不透明感の継続等により市場が縮小傾向にある一方、保険代理店間のみならず銀行等他業態参入等により競争が益々激化しております。これを勝ち抜くため、新規取引の開拓とお客様とのリレーション強化、生・損保併売によるコンサルティング・ソリューション力の強化によるマーケット優位性の確立、正確で効率的な事務基盤の確保が課題であり、これにより収益増強に注力してまいります。

(2) 不動産事業部門

オフィス需要は景気動向に左右される傾向はありますが、ビル毎の事情を踏まえた計画的かつ適切な投資により、ビルグレードを高め競争力を強化するとともに、テナントとのコミュニケーション緊密化を通じアメニティの向上に努めることで、空室率の極小化を図り、安定的な収益確保に注力してまいります。

(3) 乳業事業部門

食品の安全性を第一と考え、衛生管理・品質管理を徹底し、水準向上に向け絶

ゆまぬ努力を続けてまいります。また、お客様のニーズを捉えた商品の開発力を高め、販売基盤の強化と生産・仕入・販売の各段階で原価低減を図り黒字化を目指します。

東北・関東地方の食品に対する風評影響が未だ完全払拭されたとは言い難い状況ではありますが、牧草から育てる一貫生産体制・遺伝子組換えでない飼料の使用等、安全・安心への継続的取組みと、低温長時間殺菌という商品力の訴求、各種製品開発、新たな販売チャネルの開拓等による売上増強に注力してまいります。

(4) 観光事業部門

施設の整備・拡充を図るとともに、各種イベントを企画し定例的に開催すること等により、観光牧場としての魅力を高めてまいります。また、お客様のニーズをしっかりと把握し、売店取扱商品の品揃え拡充や、レストランメニューの見直しに取り組んでまいります。

(5) ゴルフ事業部門

会員の皆様、プレーをして頂いた皆様に、ご満足頂き、繰り返しご来場頂けるよう、コース管理の徹底と施設・設備の改善に努め、開場以来20余年で培ったコースグレードを一層高めてまいります。また、ご来場の機会をより多く持つて頂けるような魅力ある施策を企画するとともに、大口コンペの勧誘にも注力してまいります。コストダウンへの不断の取組み等、安定的に利益が計上できるような体質への変革を進めてまいります。

ゴルフ預り保証金につきましては、据置期間満了後の対応に目処をつけることは全社的な課題として、計画的に取り組んでまいります。

3. 設備投資の状況

当事業年度は、銀座ホウライビルの耐震補強工事63百万円ほか、総額233百万円の設備投資を実施いたしました。

4. 資金調達の状況

所要資金につきましては、すべて自己資金にて調達いたしました。

5. 営業成績及び財産の状況の推移

区 分	年 度	第127期	第128期	第129期	第130期 (当事業年度)
		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
営業収益(百万円)		5,554	4,990	5,019	5,049
経常利益(百万円)		804	407	2,555	1,035
当期純利益又は当期純損失(△)(百万円)		503	248	△2,018	782
1株当たり当期純利益又は当期純損失(△)(円)		35.97	17.73	△144.28	55.98
総資産(百万円)		24,418	24,045	20,444	18,802
純資産(百万円)		6,993	7,173	5,064	5,836

6. 主要な事業内容(平成25年9月30日現在)

当社は次のとおり、保険、不動産、乳業、観光、ゴルフの5事業を営んでおります。

部 門 名	事 業 内 容
(1) 保険事業部門 ①損保代理店 ②生保募集	火災、自動車等総合損害保険代理店業務 終身、定期及びがん保険を主とする生命保険募集業務
(2) 不動産事業部門	ビル賃貸管理
(3) 乳業事業部門	乳牛の飼育、搾乳、飼料生産 乳製品(牛乳・ヨーグルト・アイスクリーム等)の製造、販売
(4) 観光事業部門	売店(乳製品・土産品等販売)、レストラン、スポーツ施設、遊園地等の経営
(5) ゴルフ事業部門	ゴルフ場(ハウライカントリー倶楽部及び西那須野カントリー倶楽部)経営

7. 主要な営業所及び工場(平成25年9月30日現在)

○本社事務所：東京都中央区銀座6丁目14番5号

○営業所：銀座ハウライビル、東京保険部 (東京都中央区)

さくら堀留ビル (東京都中央区)

新宿ハウライビル (東京都新宿区)

池袋室町ビル (東京都豊島区)
 巣鴨室町ビル (東京都豊島区)
 三井住友銀行五反田ビル (東京都品川区)
 名古屋支店 (名古屋市)
 大阪支店 (大阪市)
 福岡支店 (福岡市)
 千本松売店・レストラン等、
 ホウライカントリー倶楽部、西那須野カントリー倶楽部
 (栃木県那須塩原市)

- 工場：那須乳業工場 (栃木県那須塩原市)
 ○牧場：千本松牧場 (栃木県那須塩原市)

8. 従業員の状況 (平成25年9月30日現在)

従業員数	前事業年度末比増減	平均年齢	平均勤続年数
143名	9名減	48歳5月	16年0月

(注) 1. 従業員数は就業人員であります。

2. 従業員数には、パートタイマー (1日8時間換算94名) 及び嘱託 (29名)、計123名は含まれておりません。

II 会社の状況に関する事項

1. 株式に関する事項 (平成25年9月30日現在)

- (1) 発行可能株式総数 37,200,000株
 (2) 発行済株式の総数 14,040,000株
 (3) 当事業年度末株主数 1,033名 (前事業年度末比84名減)

(4) 大株主（上位10名）

株 主 名	持株数	持株比率
室町ビルサービス株式会社	1,781千株	12.73%
室 町 殖 産 株 式 会 社	991千株	7.08%
株 式 会 社 テ イ ソ ウ	701千株	5.01%
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	694千株	4.96%
ホウライ従業員持株会	648千株	4.63%
株式会社清里中央オートキャンプ場	415千株	2.96%
三井住友海上火災保険株式会社	360千株	2.57%
内 堀 弘	307千株	2.19%
日本生命保険相互会社	300千株	2.14%
三井松島産業株式会社	300千株	2.14%

(注) 持株比率は自己名義株式（58,476株）を控除して計算しております。

2. 会社役員に関する事項

(1) 取締役及び監査役に関する事項（平成25年9月30日現在）

地 位	氏 名	担当及び重要な兼職の状況
代表取締役社長	谷 澤 文 彦※	
専務取締役	酒 井 省 三※	千本松事務所長兼総務部担当兼人事部担当兼不動産事業本部担当兼乳業事業本部担当兼観光事業本部担当兼ゴルフ事業本部担当
専務取締役	吉 森 俊 和※	保険事業本部長兼保険事業本部東京保険部長兼総合企画部担当兼経理部担当兼システム室担当
取 締 役	三 輪 高 嗣※	総務部長兼人事部長兼内部統制室担当
取 締 役	泰 地 伸 宏※	経理部長
取 締 役	立 野 邦 彦※	不動産事業本部長
取 締 役	増 田 雄 一※	ゴルフ事業本部長
取 締 役	林 周 毅※	保険事業本部副本部長
取 締 役	森 祿 弘※	総合企画部長兼システム室長
常勤監査役	増 田 康 彦	
常勤監査役	千 葉 正 裕	
監 査 役	佐 藤 稔	

- (注) 1. 常勤監査役増田康彦氏及び監査役佐藤稔氏は、社外監査役であります。
2. 当社は常勤監査役増田康彦氏を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。
3. ※の取締役は執行役員を兼務しております。
4. 当事業年度に退任した監査役は次のとおりです。

氏名	退任日	退任事由	退任時の地位及び重要な兼職の状況
奈良知幸	平成24年12月21日	辞任	社外監査役

5. 取締役を兼務していない執行役員の氏名、地位及び担当は次のとおりであります。

地位	氏名	担当
執行役員	大島弘安	保険事業本部商品・サービス統括部長兼東京保険部営業第二部長
執行役員	桂嘉宏	保険事業本部大阪支店長兼営業第一部長
執行役員	松延晴彦	ゴルフ事業本部総支配人

(2) 取締役及び監査役の報酬等の総額

取締役 11名 152,996千円

監査役 4名 23,538千円

(うち社外監査役 3名 13,292千円)

- (注) 1. 上記の取締役及び監査役の支給員数には、当事業年度に退任した取締役2名及び社外監査役1名を含んでおります。
2. 上記のほか、平成24年12月21日開催の第129期定時株主総会終結の時をもって、任期満了により退任した取締役2名に対して役員退職慰労金として66,100千円、及び辞任により退任した監査役1名に対して役員退職慰労金として3,370千円を支給しております。

(3) 社外監査役に関する事項

当事業年度に開催された取締役会は12回、監査役会は14回で、各社外監査役の出席状況は次のとおりであります。

当事業年度における主な活動状況

氏名	出席状況	
	取締役会	監査役会
増田 康彦	12回出席	14回出席
佐藤 稔	12回出席	14回出席

- ・上記のほかに書面による取締役会決議が2回行われております。
- ・各社外監査役は、取締役会に出席し、取締役から業務の執行状況の報告を受けるとともに取締役会が行う意思決定の過程及び内容を確認し、各人がその経験と見識に基づき都度必要な意見を表明しております。
- ・各社外監査役は、監査役会等において、取締役、使用人及び会計監査人から必要な報告を受け、監査役間で意見交換を行い、当社における内部統制体制の整備状況や会計監査人の行う監査の相当性を検討、確認するなど、会社法の求める監査機能の充実に努めております。

3. 会計監査人に関する事項

- (1) 会計監査人の名称：有限責任監査法人トーマツ
- (2) 当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額

	支払額
① 報酬等の額	19,000千円
② 当社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	19,000千円

(注) 当社と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明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、①の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。

- (3) 会計監査人の解任又は不再任の決定方針

当社の会計監査人の解任又は不再任の決定方針は以下のとおりであります。

「当社は、会社法第340条に定める監査役会による会計監査人の解任のほか、原則として、会計監査人が職務を適切に遂行することが困難と認められる場合には、監査役会の同意又は請求により会計監査人の解任又は不再任を株主総会に提案する。」

4. 業務の適正を確保するための体制

当社の「取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他業務の適正を確保するための体制」についての取締役会決議の概要は以下のとおりであります。

(1) 取締役、使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

コンプライアンス体制については、策定済の「経営理念」、「行動指針」及び「コンプライアンス規程」を取締役及び使用人に周知徹底し、法令はもとより社内規程、企業倫理、社会規範に基づき、良識をもって行動することを徹底している。

内部監査室は他の本社管理部門及び事業本部から独立した立場で、遵守状況や体制が適切であるかをチェックする。

監査役会は内部監査室とも連携を図りつつ、独自の立場で遵守状況や体制が適切であるかを監視し、問題があれば取締役会に報告する。

取締役会は問題点の把握と改善に努め、適宜コンプライアンス体制の見直しを図る。

また、社会秩序や健全な企業活動を脅かす反社会的勢力とは一切の関係を持たず、不当要求には組織として毅然とした態度で対応する。

(2) 取締役の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

情報管理体制については、「文書管理規程」、「情報セキュリティ管理規程」及び基準・ガイドラインを定め、情報資産の取扱いと保存・管理の体制を構築している。

(3) 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク管理体制については、「リスク管理基本規程」を定め、主要なリスクを認識のうえ、未然防止対策を講じたり、発生した際のマニュアルを作成する等万全を期している。

今後更に、全社に内在するリスクを見直し、体系的に管理を強化してゆく。

(4) 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役の担当区分を適切に定めるとともに、経営会議や取締役会で業務計画の策定・計画の進捗管理等を適切に行うことにより職務執行の効率性を確保している。

引き続き、施策の妥当性や経営資源の効率的配分等に関する協議や、組織・職務権限等効率性に係る規程の見直し等により、職務執行の効率性の向上を図ってゆく。

(5) 企業集団における業務の適正を確保するための体制

当社においては、該当事項はない。

(6) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項並びにその使用人の取締役からの独立性に関する事項

監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合は、協議のうえ、取締役の指揮命令を受けない使用人を監査役の補助スタッフとして置くことができるものとする。

(7) 取締役及び使用人が監査役に報告をするための体制その他の監査役への報告に関する体制、その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制

取締役及び使用人は、当社の業務執行状況、財務の状況、全社的に重大な影響を及ぼす事項等について監査役へ適宜報告している。報告体制については今後適宜見直し、強化してゆく。

監査役は重要な意思決定プロセスや業務執行状況等を把握するため取締役会、経営会議に出席するとともに、重要情報を閲覧し、必要に応じて取締役及び使用人に説明を求めている。

(8) 財務報告の信頼性を確保するための体制

代表取締役は「内部統制システム構築の基本方針」、及び「財務報告に係る内部統制の基本方針」に基づき、財務報告に係る内部統制の整備及び運用を行う。

取締役会は、代表取締役が構築する財務報告に係る内部統制に関して、適切に監督を行う。

(注) 1. 本事業報告中の記載金額は、表示単位未満を切り捨てて表示しております。
2. 営業収益等の記載金額には、消費税等は含まれておりません。

貸借対照表

(平成25年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
【流動資産】	【 2,997,051】	【流動負債】	【 838,962】
現金及び預金	2,099,056	買掛金	66,192
受取手形	1,891	一年内償還予定社債	98,000
売掛金	293,708	リース債務	2,418
商品及び製品	125,592	未払金	2,505
仕掛品	4,868	未払費用	213,965
原材料及び貯蔵品	71,327	前受金	89,445
前払費用	52,802	保険会社勘定	251,835
繰延税金資産	1,306	預り金	14,368
未収入金	8,064	賞与引当金	33,373
未収還付法人税等	326,292	その他の	66,857
その他の	12,848	【固定負債】	【 12,126,990】
貸倒引当金	△ 708	社債	1,455,000
【固定資産】	【 15,805,833】	リース債務	9,397
(有形固定資産)	(12,759,066)	退職給付引当金	13,210
建物	3,495,124	役員退職慰労引当金	84,970
構築物	340,554	資産除去債務	39,117
機械装置	107,644	預り保証金	10,524,027
車両運搬具	12,775	その他の	1,268
工具器具備品	424,984	負債合計	12,965,952
乳牛	142,583	(純資産の部)	
土地	7,056,555	【株主資本】	【 5,770,432】
リース勘定	1,097,414	資本金	4,340,550
リース資産	11,061	資本剰余金	527,052
立木	70,366	資本準備金	527,052
(無形固定資産)	(58,999)	利益剰余金	917,291
ソフトウェア	14,745	利益準備金	41,976
その他	44,253	その他利益剰余金	875,314
(投資その他の資産)	(2,987,768)	繰越利益剰余金	875,314
投資有価証券	775,720	自己株式	△ 14,461
出資金	3,109	【評価・換算差額等】	【 66,499】
長期前払費用	19,741	その他有価証券評価差額金	66,499
繰延税金資産	83,667	純資産合計	5,836,932
保険積立金	2,096,148		
その他の	32,379		
貸倒引当金	△ 23,000		
資産合計	18,802,885	負債及び純資産合計	18,802,885

(注) 記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(自 平成24年10月1日
至 平成25年9月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営 業 収 益		5,049,387
営 業 原 価		4,224,057
営 業 総 利 益		825,329
一 般 管 理 費		554,903
営 業 利 益		270,426
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	16,438	
会 員 権 消 却 益	781,108	
そ の 他	19,770	817,317
営 業 外 費 用		
社 債 利 息	12,643	
支 払 保 証 料	21,133	
そ の 他	18,447	52,225
経 常 利 益		1,035,518
特 別 利 益		
受 取 補 償 金	127,678	127,678
特 別 損 失		
固 定 資 産 除 却 損	4,916	4,916
税 引 前 当 期 純 利 益		1,158,280
法 人 税、住 民 税 及 び 事 業 税	275,436	
法 人 税 等 調 整 額	99,989	375,425
当 期 純 利 益		782,854

(注) 記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(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		
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	4,340,550	527,052	34,983	169,383	204,367
当期変動額					
利益準備金の積立			6,993	△ 6,993	—
剰余金の配当				△ 69,930	△ 69,930
当期純利益				782,854	782,854
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	—	—	6,993	705,930	712,923
当期末残高	4,340,550	527,052	41,976	875,314	917,291

	株主資本		評価・換算 差額等	純資産合計
	自己株式	株主資本 合計	その他 有価証券 評価差額金	
当期首残高	△ 13,585	5,058,384	5,865	5,064,250
当期変動額				
利益準備金の積立		—	—	—
剰余金の配当		△ 69,930	△ 69,930	△ 69,930
当期純利益		782,854	782,854	782,854
自己株式の取得	△ 876	△ 876	△ 876	△ 876
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			60,634	60,634
当期変動額合計	△ 876	712,047	60,634	772,682
当期末残高	△ 14,461	5,770,432	66,499	5,836,932

(注) 記載金額は千円未満の端数を切り捨てて表示しております。

個別注記表

I. 重要な会計方針に係る事項

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

その他有価証券

時価のあるもの

期末日の市場価格等に基づく時価法

(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

(2) たな卸資産の評価基準及び評価方法

製品、半製品、仕掛品、原材料の一部

総平均法による原価法

(主に、那須乳業工場のもの)

(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)

商品、貯蔵品、上記以外の原材料

最終仕入原価法

(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)

2. 固定資産の減価償却方法

(1) 有形固定資産

ゴルフ事業部の建物・構築物

定額法

(リース資産を除く)

ゴルフ事業部以外の建物(建物附属設備を除く)

定額法

乳 牛

定額法

そ の 他

定率法

なお、主な耐用年数は建物が15年～50年、構築物が10年～30年であります。

(2) 無形固定資産

定額法

(リース資産を除く)

なお、主な償却年数又は耐用年数はのれんが5年、自社利用のソフトウェアが社内における見込利用可能期間(5年)であります。

(3) リース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

3. 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検討し、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充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

(3) 退職給付引当金

従業員及び執行役員(取締役である執行役員を除く)の退職給付に備えるため設定しております。

従業員部分につきましては、当事業年度末における退職給付債務及び年金資産の見込額に基づき計上しております。数理計算上の差異については、各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数(9年)による按分額をそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。

なお、当事業年度末においては、年金資産見込額が退職給付債務見込額を超過しているため、前払年金費用として投資その他の資産の「長期前払費用」に含めて計上しております。

また、執行役員部分につきましては、規程に基づく期末要支給額を計上しております。

- (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、内規に基づく期末要支給額を計上しております。
4. 消費税等の会計処理 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

II. 貸借対照表に関する注記

1. 現金及び預金のうち保険会社勘定に見合うもの251,835千円は、当社が損害保険代理店として、保険契約者より領取した損害保険料を損害保険会社に納付するまでの一時預り金であり、資金用途が制限されており専用口座に別途保管しております。
2. 有形固定資産の減価償却累計額 14,131,556千円
3. 担保資産
無担保社債の保証委託に対して担保に提供している資産は次のとおりであります。

建 物	321,432千円
構 築 物	132千円
機 械 装 置	3,018千円
工具器具備品	887千円
土 地	2,084,780千円
合 計	2,410,250千円

III. 株主資本等変動計算書に関する注記

1. 事業年度の末日における発行済株式の数 普通株式 14,040,000株
2. 事業年度の末日における自己株式の数 普通株式 58,476株
3. 配当に関する事項

①配当金支払額等

平成24年12月21日開催の第129期定時株主総会決議による配当に関する事項

- ・ 配当金の総額 69,930千円
- ・ 1株当たり配当額 5円
- ・ 基準日 平成24年9月30日
- ・ 効力発生日 平成24年12月25日

②基準日が当期に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌期になるもの

平成25年12月20日開催予定の第130期定時株主総会において次のとおり付議いたします。

・ 配当金の総額	69,907千円
・ 1株当たり配当額	5円
・ 基準日	平成25年9月30日
・ 効力発生日	平成25年12月24日

IV. 退職給付に関する注記

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平成21年10月1日より確定給付企業年金制度を採用しております。また、執行役員については規程に基づく社内引当による退職一時金制度を設けております。

2. 退職給付債務に関する事項（平成25年9月30日現在）

イ. 退職給付債務	△526,710千円
ロ. 年金資産	541,569千円
ハ. 未積立退職給付債務（イ+ロ）	14,859千円
ニ. 未認識数理計算上の差異	△21,532千円
ホ. 貸借対照表計上額純額（ハ+ニ）	△6,672千円
ヘ. 前払年金費用	6,537千円
ト. 退職給付引当金（ホーヘ）	△13,210千円

(注) 執行役員に対するものが「イ. 退職給付債務」及び「ト. 退職給付引当金」に13,210千円含まれております。

3. 退職給付費用に関する事項（自平成24年10月1日 至平成25年9月30日）

イ. 勤務費用	33,772千円
ロ. 利息費用	4,168千円
ハ. 期待運用収益	△8,170千円
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	5,383千円
ホ. 退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ）	35,153千円

(注) 執行役員に対するものが「イ. 勤務費用」及び「ホ. 退職給付費用」に5,654千円含まれております。

4. 退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

イ. 退職給付見込額の期間配分方法	期間定額基準
ロ. 割引率	0.8%
ハ. 期待運用収益率	2.0%
ニ. 数理計算上の差異の処理年数	9年

(各事業年度の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数による按分額をそれぞれ発生の上事業年度から費用処理する方法)

V. 税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の主な原因別の内訳

(繰延税金資産)

減損損失	2,909,781千円
役員退職慰労引当金	30,079千円
資産除去債務	13,847千円
賞与引当金	12,615千円
その他	27,864千円
繰延税金資産小計	2,994,188千円
評価性引当額	△2,850,080千円
繰延税金資産合計	144,107千円

(繰延税金負債)

その他有価証券評価差額金	△30,074千円
未収事業税	△18,816千円
資産除去債務対応資産	△7,769千円
前払年金費用	△2,471千円
繰延税金負債合計	△59,133千円
繰延税金資産の純額	84,974千円

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差異の原因となった主な項目別内訳

法定実効税率	37.8%
(調整)	
住民税均等割	1.2%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.5%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.3%
評価性引当額	△6.7%
その他	△0.1%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	<u>32.4%</u>

VI. 金融商品に関する注記

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

設備投資計画に照らして、必要な資金を社債発行により調達しております。一時的な余資は主に流動性が高く、安全性の高い金融資産で運用しております。デリバティブ取引は全く利用しておらず、投機的な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

営業債権である受取手形及び売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、市場価格の変動リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが2ヶ月以内の支払期日であります。

社債は、設備投資に係る資金調達を目的としたものであり、償還日は決算日の5年半後であります。

預り保証金は、不動産事業における賃貸不動産に係る敷金・保証金及びゴルフ事業におけるゴルフ場会員からの入会預り保証金であります。

これらの債務は、流動性リスクに晒されております。

保険会社勘定は、当社が保険代理店として、保険契約者より領収した損害保険料を損害保険会社に納付するまでの一時預り金であり、資金使途が制限されており専用口座に別途保管しております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

①信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

営業債権については、債権管理規程に従い、各事業部門が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

②市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況を把握し、また、市況や取引先企業との関係を勘案して、保有状況を継続的に見直しております。

③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
各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金繰り計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持等により流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいたため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年9月30日における貸借対照表計上額、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）。

	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	2,099,056	2,099,056	—
(2) 受取手形	1,891	1,891	—
(3) 売掛金	293,708	293,708	—
(4) 未収入金	8,064	8,064	—
(5) 未収還付法人税等	326,292	326,292	—
(6) 投資有価証券	225,425	225,425	—
資産計	2,954,438	2,954,438	—
(1) 買掛金	66,192	66,192	—
(2) 一年内償還予定社債	98,000	98,000	—
(3) 未払費用	213,965	213,965	—
(4) 保険会社勘定	251,835	251,835	—
(5) 預り金	14,368	14,368	—
(6) 社債	1,455,000	1,489,848	34,848
(7) 長期預り保証金	833,427	829,677	△3,749
負債計	2,932,789	2,963,887	31,098

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法及び投資有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形、(3) 売掛金、(4) 未収入金、(5) 未収還付法人税等
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は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。

(6) 投資有価証券

これらの時価について、株式等は取引所の価格によっております。

負 債

(1) 買掛金、(2) 一年内償還予定社債、(3) 未払費用、(4) 保険会社勘定、(5) 預り金
これらは短期間で決済されるものであるため、時価は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。

(6) 社債

当社の発行する社債の時価は、元利金の合計額を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。

(7) 長期預り保証金

長期預り保証金の時価は、合理的に見積もった返還予定時期に基づき、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。

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

区分	貸借対照表計上額 (千円)
非上場株式	550,295
入会預り保証金	9,690,600

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ため、「資産(6) 投資有価証券」には含めておりません。

また、入会預り保証金は、将来キャッシュ・フローの発生時点を合理的に見積もることができず、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「負債(7) 長期預り保証金」には含めておりません。

VII. 賃貸等不動産に関する注記

(1) 賃貸等不動産の状況に関する事項

当社では、東京都において、賃貸収益を得ることを目的として賃貸オフィスビル（土地を含む。）を所有しております。なお、賃貸オフィスビルの一部については、当社が使用しているため、賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産としております。

賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する平成25年9月期における損益は、次のとおりであります。

	賃貸収益 (千円)	賃貸費用 (千円)	差額 (千円)	その他 (売却損益等) (千円)
賃貸等不動産	956,154	387,990	568,163	△2,599
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	88,943	125,440	△36,497	△469

(注) 1. 賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産には、サービスの提供及び経営管理として当社が使用している部分も含むため、当該部分の賃貸収益は、計上されておられません。なお、当該不動産に係る費用（減価償却費、修繕費、保険料、租税公課等）については、賃貸費用に含まれております。

2. 「その他」は、固定資産の除却損であり、特別損失に計上されております。

(2) 賃貸等不動産の時価等に関する事項

これら賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産に関する貸借対照表計上額、当事業年度増減額及び時価は、次のとおりであります。

	貸借対照表計上額 (千円)			当事業年度末の時価 (千円)
	当事業年度期首残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
賃貸等不動産	8,339,952	△128,757	8,211,194	10,416,000
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	456,434	65,273	521,707	1,910,000

- (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. 賃貸等不動産及び賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産の当事業年度増減額のうち、主な増加額は不動産取得 (108,654千円) であり、主な減少額は減価償却 (169,068千円) によるものであります。
3. 当事業年度末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

VIII. 関連当事者との取引に関する注記
兄弟会社等

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住 所	資本金	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科 目	期末残高
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
その他の 関係会社 の子会社	室町建物 (株)	東京都 中央区	10,000	不動産賃 貸業	被所有 間接 12.82%	-	所有ビル の賃貸借 契約	土地建物 賃貸料	529,000	売掛金	46,200
								土地建物 賃借料	478,083	未払費用	47,208
	室町ビル サービス (株)	東京都 中央区	50,000	建物総合 管理	被所有 直接 12.82%	-	ビルメン テナンス 等の委託	ビルメン テナンス の委託	142,068	-	-
							建物改修 工事の委託	108,807	-	-	-

- (注) 1. 取引金額には消費税等は含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。
2. 室町建物(株)及び室町ビルサービス(株)は、「その他の関係会社」室町殖産(株)の子会社です。
3. 取引条件及び取引条件の決定方針
- (1)土地建物賃貸借料については、テナント向け家賃収入合計に対するビル一括賃借料の比率等を参考に、市場における一般的な水準・動向も考慮し、交渉のうえ決定しております。
- (2)ビルメンテナンス費用は、近隣ビルの水準を調査・検討し、価格交渉のうえ決定しております。
- (3)工事の委託は、類似同規模の他社工事例を参考とし、比較交渉のうえ工事代金を決定しております。

IX. 1株当たり情報に関する注記

1株当たり純資産額	417円47銭
1株当たり当期純利益	55円98銭

役 員

代表取締役社長	谷 澤 文 彦
常 務 取 締 役	立 野 邦 彦
常 務 取 締 役	三 輪 高 嗣
常 務 取 締 役	泰 地 伸 宏
常 務 取 締 役	林 周 毅
常 務 取 締 役	森 緑 弘
取 締 役	増 田 雄 一
取 締 役	桂 嘉 宏
常 勤 監 査 役	千 葉 正 裕
監 査 役	増 田 康 彦
監 査 役	佐 藤 稔

(平成25年12月20日現在)

