

第127期

報 告 書

(平成21年10月1日から)
(平成22年9月30日まで)

ハウライ株式会社

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	156名 (平成22年9月30日現在)

株 主 の 皆 様 へ

代表取締役社長 西 山 茂

株主の皆様には、ますますご清栄のこととお喜び申し上げます。

当社は平成 22 年 9 月 30 日をもって第 127 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。

I 会社の現況に関する事項

1. 事業の経過およびその成果

当期のわが国経済は、後半持ち直しの動きが見られたものの、全体的に設備投資や個人消費が低迷し、緩やかなデフレが続くなど、国内景気は依然として厳しい状況が続きました。

こうした中で当社の業績は、観光・ゴルフの両事業が消費マインド低迷の影響を大きく受け、不動産事業でも企業のコスト削減を目的とした事務所縮小・撤退の動きの中で一部空室が発生し、営業収益は5,554百万円（前期比298百万円減）となりました。

一方営業原価は、不動産の大型修繕工事の減少と全社的にローコスト・オペレーションを推進しコスト削減に取り組んだ結果、全体で4,570百万円（前期比243百万円減）となり、一般管理費は529百万円（前期比49百万円減）となりました。

この結果、営業利益は454百万円（前期比4百万円減）となりました。マーケットからのゴルフ会員権買取りに伴う消却益も前年を下回り、経常利益は804百万円（前期比88百万円減）となり、最終的な当期純利益は503百万円（前期比35百万円減）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

厳しい業界環境の下、コンサルティング営業を強化し肌理細かくニーズを掘り起こした結果、生命保険分野が増収となり、営業収益は951百万円（前期比23

百万円増)となりました。営業原価も前年を上回りましたが、営業総利益は244百万円(前期比18百万円増)となりました。

(2) 不動産事業部門

一部空室が出た影響により、営業収益は1,628百万円(前期比66百万円減)となりました。一方大型改修工事の減少により営業原価が減少したため、営業総利益は655百万円(前期比2百万円増)となりました。

(3) 乳業事業部門

前期に引き続き販路拡大、ギフト売上増加等に全社を挙げて取り組んだ結果、営業収益は823百万円(前期比19百万円増)となりました。営業原価は前期を下回り、営業総損失は縮小し65百万円(前期比22百万円改善)となりました。

(4) 観光事業部門

消費マインドの低迷と、天候不順や期初のインフルエンザの流行により来場者数が減少し、営業収益は1,257百万円(前期比190百万円減)となりました。新アトラクションは営業収益獲得に一定の効果があつたものの原価率が上昇し、営業総利益は141百万円(前期比100百万円減)となりました。

(5) ゴルフ事業部門

記録的な猛暑、雷雨、積雪などの天候不順、消費マインドの低迷から来場者数が減少し、営業収益は893百万円(前期比83百万円減)となりました。一方営業原価は人件費を中心に削減し、営業総利益は8百万円(前期比2百万円増)となりました。

2. 会社が対処すべき課題

会社が対処すべき課題につきましては、以下のとおりであります。

(1) 保険事業部門

少子高齢化の進展、景気悪化等により市場が縮小傾向にある中、保険会社の再編への対応も含め、正確で効率的な事務基盤を確保し、新規取引開拓とお客様とのリレーション強化、トータル・リスクマネジメント・サービスの充実による差別化戦略を推進することが課題であり、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

景気低迷により都内のオフィスビルの空室率が上昇、平均賃料が下落傾向にある中、計画的かつ適切な投資によりビルグレードの維持・向上を図るとともに、テナントとのコミュニケーションを良くし、テナントに満足いただけるビル運営に努め、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に考えて、引き続き衛生管理・品質管理を徹底します。また、販売基盤の強化と在庫管理の徹底による原価低減を進め、黒字化をめざします。

販売強化のためには、牧草から育てる一貫生産体制、遺伝子組換えでない飼料、低温長時間殺菌の特色を訴求するとともに、引き続き製品開発も進めてまいります。

(4) 観光事業部門

景気動向や天候に業績が左右される事業特性がありますが、外部環境の変化を適時適確に把握し、入場無料・駐車場無料をアピールして観光客の誘致に努めるとともに、引き続き施設の整備・拡充を推進し、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、レストランメニューの見直しにも取り組んでまいります。

(5) ゴルフ事業部門

施設・設備の計画的な更新を進めてコースの高品質を維持し、会員様をはじめ来場客の皆様にプレーを楽しんでいただくとともに、引き続きコストダウンに努め、安定的な利益計上を図ります。

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

当期は、三井住友銀行五反田ビルの空調設備更新工事38百万円、巣鴨室町ビルの非常用自家発電機設備更新工事36百万円ほか、総額298百万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賄いました。

5. 営業成績および財産の状況の推移

区 分 \ 年 度	第124期	第125期	第126期	第127期 (当期)
	平成19年9月期	平成20年9月期	平成21年9月期	平成22年9月期
営業収益 (百万円)	5,772	5,795	5,852	5,554
経常利益 (百万円)	908	935	893	804
当期純利益 (百万円)	606	675	538	503
1株当たり当期純利益(円)	43.33	48.26	38.48	35.97
総 資 産 (百万円)	26,094	25,702	24,685	24,418
純 資 産 (百万円)	5,580	6,106	6,566	6,993

6. 主要な事業内容 (平成22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、定期およ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および西那須野カントリー倶楽部) 経営

7. 主要な営業所および工場（平成22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：銀座ホウライビル、東京保険部（東京都中央区）
 さくら堀留ビル（東京都中央区）
 新宿ホウライビル（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22年9月30日現在）

従業員数	前期末比増減	平均年齢	平均勤続年数
156名	8名減	47歳3月	14年11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125名）および嘱託（21名）、計146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22年9月30日現在）

- (1) 発行済株式の総数 14,040,000株
- (2) 当期末株主数 1,083名（前期末比27名増）
- (3) 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%
ハウライ従業員持株会	529千株	3.78%
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) 持株比率は自己株式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) 取締役および監査役に関する事項（平成22年9月30日現在）

地 位	氏 名	担当または重要な兼職の状況
代表取締役会長	中尾 秀 光	株式会社大塚家具 社外取締役
代表取締役社長	西山 茂※	
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※	総合企画部長兼保険事業本部長兼保険事業本部東京保険部長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不動産事業本部長兼内部統制室担当

取 締 役	泰 地 伸 宏※	保険事業本部業務部長兼保険事業本部東京保険部営業管理部長兼システム室長
常 勤 監 査 役	鶴 田 洋 一	
監 査 役	竹 井 紘 一	
監 査 役	奈 良 知 幸	

- (注) 1. 常勤監査役鶴田洋一氏、監査役竹井紘一氏および監査役奈良知幸氏は、社外監査役であります。
2. 当社は常勤監査役鶴田洋一氏を株式会社大阪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取締役は次のとおりです。いずれも辞任による退任であります。

氏 名	退任年月日	退任時の地位・担当または重要な兼職の状況
大 島 弘 安	平成22年6月24日	取締役兼執行役員保険事業本部商品・サービス統括部長兼東京保険部営業第二部長
千 葉 正 裕	平成22年6月24日	取締役兼執行役員経理部長
増 田 雄 一	平成22年6月24日	取締役兼執行役員保険事業本部東京保険部営業第一部長
立 野 邦 彦	平成22年6月24日	取締役兼執行役員ゴルフ事業本部長

5. 取締役を兼務していない執行役員の氏名、地位およ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	千 葉 正 裕	経理部長
執 行 役 員	増 田 雄 一	保険事業本部東京保険部営業第一部長
執 行 役 員	立 野 邦 彦	ゴルフ事業本部長
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	観光事業本部長兼千本松事務所副所長
執行役員	佐藤彰	乳業事業本部長兼那須乳業工場長兼牧場長

(2) 取締役および監査役の報酬等の総額

取締役 10名 169,790千円

監査役 3名 20,295千円

(うち社外監査役 3名 20,295千円)

(注) 取締役の支給員数には、当事業年度に退任した取締役4名を含んでおります。

(3) 社外監査役に関する事項

当事業年度における主な活動状況

氏名	出席状況	
鶴田洋一	取締役会 全12回中12回	監査役会 全15回中15回
竹井紘一	取締役会 全12回中12回	監査役会 全15回中15回
奈良知幸	取締役会 全12回中11回	監査役会 全15回中14回

発言状況につきましては、各人がその経験と見識に基づき、適宜発言を行っております。

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	23,000千円
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	23,000千円

(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およ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およ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」および「コンプライアンス規程」を取締役およ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およ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かかる情報の保存およ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」および基準・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) 取締役およ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

取締役および使用人は、当社に業務執行状況、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およ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」、および「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および運用を行う。

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22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】	【3,742,935】	【流動負債】	【 1,064,430】
現金及び預金	3,076,684	買掛金	82,851
売掛金	359,620	一年内償還予定社債	100,000
商品及び製品	105,713	未払金	35,515
仕掛品	10,453	未払費用	230,434
原材料及び貯蔵品	70,149	未払法人税等	158,805
前払費用	53,719	未払消費税等	36,973
繰延税金資産	32,457	前受金	56,809
その他の資産	34,249	保険会社勘定	266,714
貸倒引当金	△ 111	預り金	13,720
【固定資産】	【 20,675,467】	賞与引当金	36,504
(有形固定資産)	(17,152,225)	その他の負債	46,102
建物	4,033,849	【固定負債】	【16,360,488】
構築物	412,197	社債	1,750,000
機械装置	140,414	退職給付引当金	2,850
車両運搬具	15,579	役員退職慰労引当金	121,920
工具器具備品	441,434	預り保証金	14,484,450
乳牛	149,526	その他の負債	1,268
土地	7,056,555	負債合計	17,424,919
コース勘定	4,834,505	(純資産の部)	
立木	68,162	【株主資本】	【 6,968,843】
(無形固定資産)	(104,393)	資本金	4,340,550
のれん	57,095	資本剰余金	527,052
ソフトウェア	4,889	資本準備金	527,052
その他	42,408	利益剰余金	2,114,302
(投資その他の資産)	(3,418,847)	利益準備金	20,994
投資有価証券	767,509	その他利益剰余金	2,093,308
出資	3,109	繰越利益剰余金	2,093,308
長期前払費用	58,685	自己株式	△ 13,062
繰延税金資産	111,903	【評価・換算差額等】	【 24,641】
保険積立金	2,468,301	その他有価証券評価差額金	24,641
その他の資産	32,339	純資産合計	6,993,484
貸倒引当金	△ 23,000		
資産合計	24,418,403	負債及び純資産合計	24,418,403

(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21年10月1日
至 平成22年9月30日)

(単位：千円)

科 目	金 額	
営業収益		5,554,394
営業原価		4,570,122
営業総利益		984,271
一般管理費		529,674
営業利益		454,597
営業外収益		
受取利息及び配当金	10,491	
会員権消却益	375,011	
その他の	21,539	407,043
営業外費用		
社債利息	25,810	
支払保証料	11,667	
ゴルフ関連調査研究費	4,985	
その他の	14,363	56,826
経常利益		804,814
特別損失		
固定資産除売却損	7,475	7,475
税引前当期純利益		797,338
法人税、住民税及び事業税	298,395	
法人税等調整額	△ 4,303	294,092
当期純利益		503,246

(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21年10月1日)
(至 平成22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
前期末残高	4,340,550	527,052	13,998	1,667,019	1,681,017
当期変動額					
利益準備金の積立			6,996	△ 6,996	—
剰余金の配当				△ 69,961	△ 69,961
当期純利益				503,246	503,246
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	—	—	6,996	426,289	433,285
当期末残高	4,340,550	527,052	20,994	2,093,308	2,114,302

	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	
前期末残高	△ 12,528	6,536,091	30,310	6,566,402
当期変動額				
利益準備金の積立		—	—	—
剰余金の配当		△ 69,961		△ 69,961
当期純利益		503,246		503,246
自己株式の取得	△ 534	△ 534		△ 534
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）			△ 5,669	△ 5,669
当期変動額合計	△ 534	432,751	△ 5,669	427,081
当期末残高	△ 13,062	6,968,843	24,641	6,993,484

(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. 資産の評価基準および評価方法

(1) 有価証券の評価基準および評価方法

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および評価方法

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、主な償却年数また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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年9月30日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

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

従業員および執行役員(取締役である執行役員を除く)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) 役員賞与引当金

役員賞与の支出に備えて、当該事業年度における支給見込額に基づき計上しております。

- (4) 退職給付引当金 従業員および執行役員（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、当期末における退職給付債務およ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、各期の発生時の従業員の平均残存勤務期間内の一定の年数（10年）による按分額をそれぞれ発生翌期から費用処理することとしております。
ただし、当期末においては、前払年金費用が発生しているため、退職給付引当金は計上されていません。
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。
- (5) 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 (会計方針の変更) 消費税等の会計処理は税抜方式によっております。

当事業年度より、「退職給付に係る会計基準」の一部改正（その3）（企業会計基準第19号 平成20年7月31日）を適用しております。なお、この変更による影響はありません。

II. 貸借対照表に関する注記

- 現金および預金のうち保険会社勘定に見合うもの266,714千円は、当社が損害保険代理店として、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。
- 有形固定資産の減価償却累計額 13,353,162千円
- 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	425,850千円
構 築 物	200千円
機 械 装 置	4,447千円
工具器具備品	809千円
土 地	2,084,780千円
合 計	2,516,086千円

III. 株主資本等変動計算書に関する注記

- 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
- 事業年度の末日における自己株式の数 普通株式 50,427株

3. 配当に関する事項

①配当金支払額等

平成21年12月18日開催の第126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	69,961千円
・ 1株当たり配当額	5円
・ 基準日	平成21年9月30日
・ 効力発生日	平成21年12月21日

②基準日が当事業年度に属する配当のうち、配当の効力発生が翌期になるもの

平成22年12月17日開催予定の第127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	69,947千円
・ 1株当たり配当額	5円
・ 基準日	平成22年9月30日
・ 効力発生日	平成22年12月20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22年9月30日現在）

イ. 退職給付債務	△526,560千円
ロ. 年金資産	463,378千円
ハ. 未積立退職給付債務（イ＋ロ）	△63,182千円
ニ. 未認識数理計算上の差異	94,698千円
ホ. 貸借対照表計上額純額（ハ＋ニ）	31,516千円
ヘ. 前払年金費用	34,366千円
ト. 退職給付引当金（ホーヘ）	△2,850千円

(注) 執行役員に対するものが「イ. 退職給付債務」および「ト. 退職給付引当金」に2,850千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21年10月1日 至平成22年9月30日）

イ. 勤務費用	36,562千円
ロ. 利息費用	10,297千円
ハ. 期待運用収益	△9,714千円
ニ. 数理計算上の差異の費用処理額	18,718千円
ホ. 退職給付費用（イ+ロ+ハ+ニ）	<u>55,864千円</u>

(注) 執行役員に対するものが「イ. 勤務費用」に2,850千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	2.0%
ハ. 期待運用収益率	2.0%
ニ. 数理計算上の差異の処理年数	10年

（各期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翌期から費用処理する方法）

V. 税効果会計に関する注記

1. 繰延税金資産およ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	1,866,124千円
投資有価証券評価損	129,713千円
役員退職慰労引当金	49,377千円
賞与引当金	14,784千円
その他	34,655千円
繰延税金資産小計	<u>2,094,656千円</u>
評価性引当額	△1,933,408千円
繰延税金資産合計	<u>161,247千円</u>

（繰延税金負債）

前払年金費用	△13,918千円
その他有価証券評価差額金	△2,967千円
繰延税金負債合計	<u>△16,886千円</u>

繰延税金資産の純額

144,361千円

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 (調整)	40.5%
住民税均等割	1.7%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.9%
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△0.2%
評価性引当額	△6.3%
その他	0.3%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	36.9%

VI. リースにより使用する固定資産に関する注記

リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引

(1) リース物件の取得原価相当額、減価償却累計額相当額、減損損失累計額相当額および期末残高相当額

	車両運搬具	工具器具備品	合計
取得原価相当額	82,239千円	3,960千円	86,199千円
減価償却累計額相当額	45,603千円	3,498千円	49,101千円
減損損失累計額相当額	35,380千円	－千円	35,380千円
期末残高相当額	1,255千円	462千円	1,717千円

なお、取得原価相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によって算定しております。

(2) 未経過リース料期末残高相当額およびリース資産減損勘定期末残高
未経過リース料期末残高相当額

一年以内	1,717千円
一年以上	－千円
合計	1,717千円
リース資産減損勘定期末残高	－千円

なお、未経過リース料期末残高相当額は、未経過リース料期末残高が有形固定資産の期末残高等に占める割合が低いいため、支払利子込み法によって算定しております。

(3) 支払リース料、リース資産減損勘定の取崩額、減価償却費相当額および減損損失

支払リース料	3,805千円
リース資産減損勘定の取崩額	－千円
減価償却費相当額	3,805千円
減 損 損 失	－千円

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

VII. 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) 金融商品の内容およびそのリスク

営業債権である売掛金は、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1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・保証金およ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およ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

でいるため、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22年9月30日における貸借対照表計上額、時価およ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) 現金および預金	3,076,684	3,076,684	—
(2) 売掛金	359,620	359,620	—
(3) 投資有価証券	216,472	216,472	—
資産計	3,652,777	3,652,777	—
(1) 買掛金	82,851	82,851	—
(2) 一年内償還予定社債	100,000	100,000	—
(3) 未払金	35,515	35,515	—
(4) 未払費用	230,434	230,434	—
(5) 未払法人税等	158,805	158,805	—
(6) 未払消費税等	36,973	36,973	—
(7) 保険会社勘定	266,714	266,714	—
(8) 預り金	13,720	13,720	—
(9) 社債	1,750,000	1,751,487	1,487
(10) 預り保証金	615,850	609,115	△6,735
負債計	3,290,864	3,285,616	△5,248

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法および投資有価証券に関する事項
資 産

(1) 現金および預金、(2) 売掛金

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。

(3) 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) 未払金、(4) 未払費用、(5) 未払法人税等、(6) 未払消費税等、(7) 保険会社勘定、(8) 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。

(9) 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およ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しております。

(10) 預り保証金

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
投資事業有限責任組合契約に基づく権利	741
入会預り保証金	13,868,600

非上場株式および投資事業有限責任組合契約に基づく権利については、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(3) 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(10) 預り保証金」には含めておりません。

(追加情報)

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日) および「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日)を適用しております。

VIII. 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。

賃貸等不動産およ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22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	932,928	357,857	575,070	△699
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	137,023	94,776	42,247	△769

(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、サービスの提供およ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およ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、当事業年度増減額および時価は、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)
	前事業年度末残高	当事業年度増減額	当事業年度末残高	
賃貸等不動産	8,337,323	△19,785	8,317,538	10,192,000
賃貸等不動産として使用される部分を含む不動産	483,809	△6,425	477,383	2,060,000

- (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. 賃貸等不動産およ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は、主に減価償却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。

(追加情報)

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第20号 平成20年11月28日) および「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日) を適用しております。

IX. 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	932,928	売掛金	81,637
								土地建物賃借料	498,083	未払費用	50,397
	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	116,127	-	-
								建物改修工事の委託	136,373	-	-

- (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)およ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. 取引条件およ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。

X. 1株当たり情報に関する注記	
1株当たり純資産額	499円91銭
1株当たり当期純利益	35円97銭

役 員

代表取締役会長	中 尾 秀 光
代表取締役社長	西 山 茂
専務取締役	酒 井 省 三
専務取締役	吉 森 俊 和
取 締 役	三 輪 高 嗣
取 締 役	泰 地 伸 宏
常勤監査役	増 田 康 彦
監 査 役	奈 良 知 幸
監 査 役	佐 藤 稔

(平成22年12月17日現在)

