



2023年9月期 第2四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年5月15日

上場会社名 株式会社ランドビジネス

上場取引所 東

コード番号 8944 URL <https://www.lbca.co.jp/>

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 森作 哲朗

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部担当兼管理部部長 (氏名) 柴田 享

TEL 03-3595-1371

四半期報告書提出予定日 2023年5月15日

配当支払開始予定日

四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有

四半期決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期第2四半期の連結業績(2022年10月1日～2023年3月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期第2四半期	2,280	0.9	58	70.5	165		264	
2022年9月期第2四半期	2,302		198		26		56	

(注) 包括利益 2023年9月期第2四半期 279百万円 (%) 2022年9月期第2四半期 21百万円 (%)

	1株当たり四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期第2四半期	13.32	
2022年9月期第2四半期	2.83	

(注) 前第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、2022年9月期第2四半期の対前年同四半期増減率については記載しておりません。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年9月期第2四半期	52,807	18,623	35.3
2022年9月期	54,212	18,463	34.1

(参考) 自己資本 2023年9月期第2四半期 18,623百万円 2022年9月期 18,463百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2022年9月期		0.00		6.00	6.00
2023年9月期		0.00			
2023年9月期(予想)				6.00	6.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2023年9月期の連結業績予想(2022年10月1日～2023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		親会社株主に帰属する 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	4,571	1.6	112	63.4	325		333	24.8	16.78

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 有

連結業績予想の修正については、本日(2023年5月15日)公表いたしました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご覧ください。

注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 有

(注)詳細は、添付資料9ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無

以外の会計方針の変更 : 無

会計上の見積りの変更 : 無

修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)

2023年9月期2Q	26,780,800 株	2022年9月期	26,780,800 株
------------	--------------	----------	--------------

期末自己株式数

2023年9月期2Q	6,934,685 株	2022年9月期	6,934,685 株
------------	-------------	----------	-------------

期中平均株式数(四半期累計)

2023年9月期2Q	19,846,115 株	2022年9月期2Q	19,846,115 株
------------	--------------	------------	--------------

四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

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。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	2
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	9
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(追加情報)	9
(セグメント情報)	9
(収益認識関係)	10
(重要な後発事象)	11

1. 当四半期決算に関する定性的情報

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間（2022年10月1日～2023年3月31日）における我が国経済は、アフターコロナに向けた経済回復の気運が高まり、経済社会活動の持ち直しの動きが見られるものの、ウクライナ情勢の長期化や物価高騰、金融政策による内外経済への影響など依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル（都心5区）市場では新型コロナウイルス感染症発生による募集賃料下落、空室率上昇の影響が依然として継続しており、市況の改善は緩やかな状況となっております。賃貸レジデンス市場では、新型コロナウイルス感染症の影響による新築供給戸数の減少や、テレワークの普及による住環境ニーズの変化などが見受けられ、一部では賃料上昇の兆しが見受けられます。いずれも、今後の動向及び影響を注視する必要があります。

このような事業環境下において、当社グループはマーケットの動向を見極め、的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンスの高稼働率を維持し、安定収益を確保しながら、保有物件のリビルド工事などを順次実施し、資産価値の向上・収益力の強化に取り組んでおります。同時に、不動産ポートフォリオの見直しを行い、14物件（帳簿価格6,480百万円）の保有目的を固定資産より販売用不動産へ変更いたしました。

外食業界におきましては、新型コロナウイルス感染症に関する行動制限の解除により人流と消費意欲の回復が見受けられる一方、原材料の価格高騰や光熱費の上昇、労働力の確保など、事業環境は依然として厳しいものとなっております。

このような事業環境下において、今後の業容拡大に備え、高品質・高付加価値の商品・サービスを提供すべく、出店候補地の特性に合わせた業態の開発および店舗の設計を進めております。

依然として厳しい事業環境の中、良い空間、良い食事、良いサービスを提供することに引き続き注力してまいります。

以上の結果、当第2四半期連結累計期間における売上高は2,280百万円（対前年同期比0.9%減）、営業利益は58百万円（対前年同期比70.5%減）、経常損失は165百万円（前年同期は経常損失26百万円）、固定資産売却益1,002百万円、減損損失391百万円を計上したことなどにより、親会社株主に帰属する四半期純利益は264百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失56百万円）となりました。

セグメント別の業績の概況は、以下のとおりであります。なお、前第2四半期連結累計期間においてはセグメント情報の記載を省略していたため、前第2四半期連結累計期間との比較分析は行っておりません。

イ. 不動産関連事業

売上高は2,228百万円、セグメント利益は719百万円となりました。

ロ. 外食事業

売上高は33百万円、セグメント損失は184百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

[資産、負債、純資産の状況]

当第2四半期連結会計期間末におきましては、総資産は前連結会計年度末より1,405百万円減少し、52,807百万円となりました。これは主に販売用不動産が6,489百万円、有形固定資産「その他（純額）」が296百万円増加した一方で、現金及び預金が639百万円、建物及び構築物（純額）が3,372百万円、土地が4,276百万円減少したことによりです。

なお、上記の増減額には保有目的変更による有形固定資産の販売用不動産への振替額を含めており、その内訳は以下のとおりであります。

建物及び構築物（純額）	2,145百万円
土地	4,219
その他（純額）	115
販売用不動産への振替額	6,480

総負債は、前連結会計年度末より1,566百万円減少し、34,183百万円となりました。これは主に未払法人税等が164百万円増加した一方で、短期借入金が298百万円、流動負債「その他」が128百万円、社債（1年内償還予定を含む）が115百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が1,069百万円、固定負債「その他」が106百万円減少したことによりです。

純資産は、前連結会計年度末より160百万円増加し、18,623百万円となりました。これは主に配当金の支払が119百万円あった一方で、親会社株主に帰属する四半期純利益を264百万円計上したことにより利益剰余金が145百万円

増加したことによります。

[キャッシュ・フローの状況]

当第2四半期連結会計期間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17百万円の支出超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,152百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが1,774百万円の支出超過となったことにより、期首より639百万円減少し、10,144百万円となりました。

当第2四半期連結累計期間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、17百万円の支出超過となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益416百万円、減価償却費465百万円、減損損失391百万円を計上した一方で、固定資産売却益1,002百万円を計上し、また、借入金繰上返済精算金の支払額10百万円及び訴訟和解金の支払額166百万円があったこと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、1,152百万円の収入超過となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出862百万円があった一方で、有形固定資産の売却による収入2,074百万円があったこと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、1,774百万円の支出超過となりました。これは主に、長期借入れによる収入920百万円があった一方で、短期借入金の純減少額298百万円、長期借入金の返済による支出1,989百万円、社債の償還による支出115百万円、配当金の支払額119百万円及び長期未払金の返済による支出123百万円があったことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2022年12月2日に公表しました2023年9月期業績予想を修正いたしました。詳細については、本日(2023年5月15日)公表しました「業績予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,866,718	10,226,983
売掛金	5,809	2,773
営業未収入金	33,434	49,113
商品及び製品	1,429	2,981
販売用不動産	5,060	6,494,896
未成工事支出金	2,139	905
原材料及び貯蔵品	21,858	21,857
その他	102,884	143,820
貸倒引当金	△400	△400
流動資産合計	11,038,935	16,942,931
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	15,253,780	11,881,519
土地	24,948,096	20,671,803
その他(純額)	677,076	973,378
有形固定資産合計	40,878,953	33,526,701
無形固定資産	1,489,663	1,498,163
投資その他の資産	805,241	839,676
固定資産合計	43,173,858	35,864,542
資産合計	54,212,794	52,807,473

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当第2四半期連結会計期間 (2023年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,035	3,201
営業未払金	44,820	38,228
短期借入金	900,000	601,196
1年内償還予定の社債	485,438	1,267,229
1年内返済予定の長期借入金	1,071,919	2,021,895
未払法人税等	24,172	188,785
引当金	9,419	12,322
その他	855,241	726,526
流動負債合計	3,397,047	4,859,385
固定負債		
社債	4,618,000	3,720,900
長期借入金	24,500,193	22,480,306
引当金	217,969	216,166
退職給付に係る負債	32,086	29,235
その他	2,984,380	2,877,591
固定負債合計	32,352,630	29,324,200
負債合計	35,749,678	34,183,585
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金	5,099,179	5,099,179
利益剰余金	10,889,469	11,034,712
自己株式	△2,428,306	△2,428,306
株主資本合計	18,529,534	18,674,777
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△66,418	△50,889
その他の包括利益累計額合計	△66,418	△50,889
純資産合計	18,463,116	18,623,888
負債純資産合計	54,212,794	52,807,473

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
売上高	2,302,454	2,280,634
売上原価	1,476,031	1,447,335
売上総利益	826,423	833,299
販売費及び一般管理費	628,231	774,813
営業利益	198,191	58,486
営業外収益		
受取利息	272	275
助成金収入	1,173	—
未払配当金除斥益	174	375
その他	411	513
営業外収益合計	2,031	1,164
営業外費用		
支払利息	201,277	200,404
その他	25,569	24,451
営業外費用合計	226,847	224,856
経常損失(△)	△26,624	△165,205
特別利益		
固定資産売却益	—	1,002,531
特別利益合計	—	1,002,531
特別損失		
減損損失	—	391,348
固定資産除却損	4,838	11,673
訴訟損失引当金繰入額	2,394	—
店舗閉鎖損失	—	7,508
借入金繰上返済精算金	—	10,760
特別損失合計	7,232	421,290
税金等調整前四半期純利益 又は税金等調整前四半期純損失(△)	△33,857	416,035
法人税等	22,364	151,715
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△56,221	264,319
親会社株主に帰属する四半期純利益 又は親会社株主に帰属する四半期純損失(△)	△56,221	264,319

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△56,221	264,319
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	34,962	15,528
その他の包括利益合計	34,962	15,528
四半期包括利益	△21,258	279,848
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△21,258	279,848

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年3月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益又は税金等調整前四半期純損失(△)	△33,857	416,035
減価償却費	469,802	465,354
のれん償却額	4,209	4,209
引当金の増減額(△は減少)	11,777	1,100
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	△6,846	△2,851
受取利息及び受取配当金	△47	△275
支払利息	201,277	200,404
減損損失	—	391,348
固定資産売却益	—	△1,002,531
固定資産除却損	4,838	11,673
借入金繰上返済精算金	—	10,760
売上債権の増減額(△は増加)	△7,296	△12,631
棚卸資産の増減額(△は増加)	3,740	△8,213
仕入債務の増減額(△は減少)	7,832	△9,425
未払消費税等の増減額(△は減少)	21,298	14,379
未払金の増減額(△は減少)	△20,157	△55,414
その他	67,057	△65,426
小計	723,630	358,496
利息及び配当金の受取額	47	275
利息の支払額	△202,188	△206,414
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△73,372	7,758
借入金繰上返済精算金の支払額	—	△10,760
訴訟和解金の支払額	—	△166,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	448,116	△17,604
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額(△は増加)	35,000	—
有形固定資産の取得による支出	△322,533	△862,917
有形固定資産の売却による収入	46,249	2,074,697
無形固定資産の取得による支出	△14,600	△21,410
敷金及び保証金の差入による支出	△203,036	△39,237
その他	3,176	1,194
投資活動によるキャッシュ・フロー	△455,744	1,152,325
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	500,000	△298,803
長期借入れによる収入	1,000,000	920,000
長期借入金の返済による支出	△580,105	△1,989,912
社債の償還による支出	△115,309	△115,309
配当金の支払額	△118,679	△119,172
長期未払金の返済による支出	△322	△123,474
その他	△5,182	△47,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	680,401	△1,774,455
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	672,773	△639,734
現金及び現金同等物の期首残高	9,670,160	10,784,718
現金及び現金同等物の四半期末残高	10,342,934	10,144,983

(4) 四半期連結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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

連結の範囲の重要な変更

前連結会計年度において当社の連結子会社であった株式会社ペリカンムーンは、2022年10月1日付で当社に吸収合併されたため、第1四半期連結会計期間より連結の範囲から除外しております。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の影響に関する会計上の見積り)

前事業年度の有価証券報告書の(追加情報)に記載した会計上の見積りを行う上での新型コロナウイルス感染症の影響に関する仮定について重要な変更はありません。

(セグメント情報)

I 前第2四半期連結累計期間(自2021年10月1日 至2022年3月31日)

当社グループ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。

II 当第2四半期連結累計期間(自2022年10月1日 至2023年3月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 損益計算書 計上額
	不動産関連 事業	外食事業	計				
売上高							
外部顧客への売上高	2,228,536	33,886	2,262,422	18,211	2,280,634	—	2,280,634
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	2,228,536	33,886	2,262,422	18,211	2,280,634	—	2,280,634
セグメント利益又は損失 (△)	719,779	△184,588	535,191	△44,584	490,606	△432,120	58,486

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであります。

2. セグメント利益又は損失の調整額432,120千円は全社費用であります。その主なものは当社の総務、人事、経理等の管理部門に係る費用であります。

3. セグメント利益又は損失は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

従来、当社グループ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、セグメント情報の記載を省略しておりましたが、前連結会計年度より、当社グループにおける「外食事業」の重要性が増したため、当社グループの事業実態を反映させるべく、報告セグメントを「不動産関連事業」と「外食事業」とし、報告セグメントに含まれない事業セグメントを「その他」としてセグメント情報を開示することとしました。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報を当第2四半期連結累計期間の報告セグメントの区分方法により作成した情報については、必要な財務情報を遡って作成することが実務上困難であるため、開示しておりません。

また、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は「賃貸事業」以外の重要なセグメントがないことから、前第2四半期連結累計期間の区分方法により作成した当第2四半期連結累計期間のセグメント情報の記載は省略しております。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報
(固定資産に係る重要な減損損失)

外食事業において収益性の低下により、所有している固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を特別損失に計上しております。

なお、当該減損損失の計上額は、当第2四半期連結累計期間において391,348千円であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

I 前第2四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日至 2022年3月31日)

(単位: 千円)

	前第2四半期連結累計期間 自 2021年10月1日 至 2022年3月31日
ビル管理事業	118,866
その他	84,928
顧客との契約から生じる収益	203,794
その他の収益(注)	2,098,659
外部顧客への売上高	2,302,454

(注) 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等でありま
す。

II 当第2四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日至 2023年3月31日)

(単位: 千円)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計
	不動産関連 事業	外食事業	計		
ビル管理事業	113,023	—	113,023	—	113,023
その他	49,106	33,886	82,992	18,211	101,204
顧客との契約から生じる収益	162,129	33,886	196,015	18,211	214,227
その他の収益(注) 2	2,066,407	—	2,066,407	—	2,066,407
外部顧客への売上高	2,228,536	33,886	2,262,422	18,211	2,280,634

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれていない事業セグメントであります。

2. 「その他の収益」は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であり
ます。

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2023年5月10日開催の取締役会において、固定資産を譲渡することを決議しました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用と自己資本比率の向上を図ることを目的として、下記資産を譲渡することといたしました。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価額	帳簿価額	譲渡益	現況
東京都新宿区四谷一丁目18番6号 土地：158.61㎡ 建物：915.55㎡	※	※	480百万円 (概算額)	賃貸用不動産

※譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先との守秘義務により開示を控えさせていただきますが、市場価格を反映した適正な価額での譲渡となっております。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の一事業法人ですが、譲渡先との守秘義務により詳細につきましては公表を控えさせていただきます。なお、譲渡先と当社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は当社の関連当事者には該当していません。

4. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2023年5月10日
(2) 契約締結日	2023年5月10日
(3) 物件引渡期日 (予定)	2023年5月30日

5. 損益に与える影響

当該固定資産の譲渡に伴う固定資産売却益480百万円 (概算額) につきましては、2023年9月期において特別利益として計上する予定です。