



2023年9月期 第3四半期決算短信(日本基準)(連結)

2023年8月4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8月4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 : 無

四半期決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期第3四半期の連結業績(2022年10月1日～2023年6月30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3四半期	3,385	2.2	65	77.2	261		465	
2022年9月期第3四半期	3,461		287		48		93	

(注) 包括利益 2023年9月期第3四半期 478百万円 (%) 2022年9月期第3四半期 42百万円 (%)

	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3四半期	23.44	
2022年9月期第3四半期	4.71	

(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3四半期	53,908	18,822	34.9
2022年9月期	54,212	18,463	34.1

(参考) 自己資本 2023年9月期第3四半期 18,822百万円 2022年9月期 18,463百万円

(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3四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. 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 : 無

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7ページ「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 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3Q	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3Q	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3Q	19,846,115 株	2022年9月期3Q	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	5
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	5
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	7
(継続企業の前提に関する注記)	7
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	7
(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)	7
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	7
(追加情報)	7
(セグメント情報)	8
(収益認識関係)	9
(重要な後発事象)	9

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3四半期連結累計期間（2022年10月1日～2023年6月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の分類が5類へ引き下げられたことにより経済社会活動の正常化が進み、景気は緩やかな回復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。

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。上記取り組みにおける新業態の店舗として、2023年6月30日に東京都千代田区において地中海料理レストラン「The Quaint Place Mediterranean Restaurant & Caffe」をオープンいたしました。

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3四半期連結累計期間における売上高は3,385百万円（対前年同期比2.2%減）、営業利益は65百万円（対前年同期比77.2%減）、経常損失は261百万円（前年同期は経常損失48百万円）、固定資産売却益1,506百万円、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465百万円（前年同期は親会社株主に帰属する四半期純損失93百万円）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3四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3四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3,312百万円、セグメント利益は1,088百万円となりました。

ロ. 外食事業

売上高は45百万円、セグメント損失は315百万円となりました。

(2) 財政状態に関する説明

当第3四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304百万円減少し、53,908百万円となりました。これは主に現金及び預金が918百万円、販売用不動産が6,471百万円、流動資産「その他」が200百万円増加した一方で、建物及び構築物（純額）が3,222百万円、土地が4,823百万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664百万円減少し、35,085百万円となりました。これは主に未払法人税等が302百万円、流動負債「その他」が1,015百万円増加した一方で、短期借入金が300百万円、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1,345百万円、固定負債「その他」が222百万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359百万円増加し、18,822百万円となりました。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465百万円計上したことにより利益剰余金が346百万円

増加したことによります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2023年5月15日に公表した業績予想から変更はありません。

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3四半期連結会計期間 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,866,718	11,785,269
売掛金	5,809	3,673
営業未収入金	33,434	35,006
商品及び製品	1,429	9,356
販売用不動産	5,060	6,476,648
未成工事支出金	2,139	6,952
原材料及び貯蔵品	21,858	13,596
その他	102,884	303,416
貸倒引当金	△400	△400
流動資産合計	11,038,935	18,633,519
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物(純額)	15,253,780	12,030,874
土地	24,948,096	20,124,243
その他(純額)	677,076	724,543
有形固定資産合計	40,878,953	32,879,661
無形固定資産	1,489,663	1,496,249
投資その他の資産	805,241	898,707
固定資産合計	43,173,858	35,274,618
資産合計	54,212,794	53,908,138
負債の部		
流動負債		
買掛金	6,035	6,155
営業未払金	44,820	47,814
短期借入金	900,000	600,000
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	1,995,781
未払法人税等	24,172	326,580
引当金	9,419	7,319
その他	855,241	1,870,810
流動負債合計	3,397,047	6,121,691
固定負債		
社債	4,618,000	3,720,900
長期借入金	24,500,193	22,230,864
引当金	217,969	219,386
退職給付に係る負債	32,086	30,088
その他	2,984,380	2,762,285
固定負債合計	32,352,630	28,963,524
負債合計	35,749,678	35,085,215
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	11,235,530
自己株式	△2,428,306	△2,428,306
株主資本合計	18,529,534	18,875,595
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△66,418	△52,673
その他の包括利益累計額合計	△66,418	△52,673
純資産合計	18,463,116	18,822,922
負債純資産合計	54,212,794	53,908,138

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
売上高	3,461,238	3,385,126
売上原価	2,236,500	2,135,273
売上総利益	1,224,738	1,249,853
販売費及び一般管理費	937,204	1,184,292
営業利益	287,533	65,560
営業外収益		
受取利息	277	319
受取配当金	185	155
助成金収入	4,341	—
未払配当金除斥益	174	375
その他	783	674
営業外収益合計	5,762	1,525
営業外費用		
支払利息	303,909	293,346
その他	38,160	35,537
営業外費用合計	342,070	328,883
経常損失(△)	△48,774	△261,797
特別利益		
固定資産売却益	—	1,506,289
特別利益合計	—	1,506,289
特別損失		
減損損失	—	391,348
固定資産除却損	24,198	96,383
訴訟損失引当金繰入額	3,658	—
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	27,856	506,000
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(△)	△76,630	738,491
法人税等	16,775	273,353
四半期純利益又は四半期純損失(△)	△93,406	465,138
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(△)	△93,406	465,138

(四半期連結包括利益計算書)
(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)
四半期純利益又は四半期純損失 (△)	△93,406	465,138
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	50,479	13,745
その他の包括利益合計	50,479	13,745
四半期包括利益	△42,926	478,883
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△42,926	478,883

(3) 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)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第3四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)

前連結会計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。

(固定資産の譲渡)

当社は、2023年6月20日開催の取締役会において、下記のとおり固定資産を譲渡することについて決議いたしました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用を図ることを目的としております。

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
東京都港区芝四丁目111番3 土地：359.83㎡ 建物：2,485.48㎡	※	※	2,924百万円 (概算額)	賃貸用不動産
東京都中央区日本橋大伝馬町2番13他 土地：243.23㎡ 建物：1,439.90㎡	※	※		

※譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先の意向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6月20日
(2) 契約締結日	2023年6月20日
(3) 物件引渡期日(予定)	2023年10月2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2,924百万円(概算額)につきましては、2024年9月期において特別利益として計上する予定です。

(セグメント情報)

I 前第3四半期連結累計期間(自 2021年10月1日 至 2022年6月30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3四半期連結累計期間(自 2022年10月1日 至 2023年6月30日)

	報告セグメント			その他 (注) 1	合計	調整額 (注) 2	四半期連結 財務諸表計 上額
	不動産 関連事業	外食事業	報告セグメ ント				
売上高							
外部顧客への売上高	3,312,593	45,344	3,357,937	27,188	3,385,126	—	3,385,126
セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—	—	—
計	3,312,593	45,344	3,357,937	27,188	3,385,126	—	3,385,126
セグメント利益又は損失 (△)	1,088,527	△315,057	773,469	△79,528	693,941	△628,380	65,560

(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△628,380千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3四半期連結累計期間のセグメント情報を当第3四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3四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3四半期連結累計期間の区分方法により作成した当第3四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3四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3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日至 2022年6月30日)
(単位:千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年10月1日 至 2022年6月30日)
ビル管理事業	171,287
その他	154,157
顧客との契約から生じる収益	325,445
その他の収益(注)	3,135,793
外部顧客への売上高	3,461,238

(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3四半期連結累計期間 (自 2022年10月1日至 2023年6月30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	165,868	—	165,868	—	165,868
その他	74,181	45,344	119,525	27,188	146,714
顧客との契約から生じる収益	240,049	45,344	285,393	27,188	312,582
その他の収益(注) 2	3,072,543	—	3,072,543	—	3,072,543
外部顧客への売上高	3,312,593	45,344	3,357,937	27,188	3,385,126

(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)

I. 取得による企業結合 (株式会社ジェンツ)

当社は、2023年5月29日開催の取締役会において、株式会社ジェンツの全株式を取得することを決議し、同
日付で株式譲渡契約を締結しました。2023年7月3日付で全株式を取得し、同社を子会社化しました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称: 株式会社ジェンツ

事業の内容: 紳士服の縫製

② 企業結合を行った主な理由

当社は、メーカーズシャツ鎌倉株式会社の営む紳士重衣料(コート、スーツ、ジャケット)及びトラウザ
ーズのカスタムオーダー事業を譲り受け紳士服事業に参入し、時代に流されることのないベーシックな価値
を持つ「装う楽しみ」を実現するべくこれまでも取り組んできました。

永年培ってきた高い縫製技術や、三つ星認定工場を持つ株式会社ジェンツをグループ化することで、当社
の服飾事業が縫製から販売まで保有し、お客様に高い付加価値のある製品を供給出来ることが可能であると
判断し、同社の全株式を取得し子会社化することにしました。

③ 企業結合日

2023年7月3日(株式取得日)

2023年9月30日(みなし取得日とする予定です。)

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

- ⑤ 結合後企業の名称
変更はありません。
- ⑥ 取得した議決権比率
100%
- ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	0千円
取得原価		0千円

- (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額
現時点において集計中であります。
- (4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
現時点においては確定しておりません。
- (5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
現時点においては確定しておりません。

II. 取得による企業結合（甲府貴宝株式会社）

当社は、2023年6月26日開催の取締役会において、甲府貴宝株式会社の全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。2023年7月3日付で全株式を取得し、同社を子会社化しました。

(1) 企業結合の概要

- ① 被取得企業の名称及びその事業の内容
被取得企業の名称：甲府貴宝株式会社
事業の内容：宝飾品の製造・卸

② 企業結合を行った主な理由

当社は、メーカーズシャツ鎌倉株式会社の営む紳士重衣料（コート、スーツ、ジャケット）及びトラウザーズのカスタムオーダー事業を譲り受け紳士服事業に参入し、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を実現するべくこれまでも取り組んできました。

紳士服だけでなく上記を加速させるためにも、周辺事業への拡大に注力しておりました。甲府貴宝株式会社は宝飾の街山梨で59年の業歴を持ち、デザイン企画から製品仕上げまでを手掛け高品質な製品を提供しておりました。甲府貴宝株式会社が当社グループに加わることで、「装う楽しみ」の実現の加速に資すると判断し、同社の全株式を取得し子会社化することにしました。

- ③ 企業結合日
2023年7月3日（株式取得日）
2023年9月30日（みなし取得日とする予定です。）

- ④ 企業結合の法的形式
現金を対価とする株式取得

- ⑤ 結合後企業の名称
変更はありません。

- ⑥ 取得した議決権比率
100%

- ⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	107,000千円
取得原価		107,000千円

- (3) 主要な取得関連費用の内容及び金額
現時点において集計中であります。
- (4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間
現時点においては確定しておりません。
- (5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
現時点においては確定しておりません。