



## 平成28年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成28年5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

(氏名) 井出 豊

問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部担当

(氏名) 森作 哲朗

TEL 03-3595-1371

四半期報告書提出予定日 平成28年5月13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. 平成28年9月期第2四半期の業績(平成27年10月1日～平成28年3月31日)

#### (1) 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		四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年9月期第2四半期	2,450	15.7	509	13.9	237	25.6	217	57.2
27年9月期第2四半期	2,117	△16.9	447	△31.5	189	△4.9	138	30.2

	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
28年9月期第2四半期	8.66	—
27年9月期第2四半期	5.51	—

#### (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月期第2四半期	52,217		18,296		35.0	729.31
27年9月期	51,471		18,378		35.7	732.55

(参考) 自己資本 28年9月期第2四半期 18,296百万円 27年9月期 18,378百万円

### 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
27年9月期	—	0.00	—	6.00	6.00
28年9月期	—	0.00	—	—	—
28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. 平成28年9月期の業績予想(平成27年10月1日～平成28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	2.9	850	△16.3	350	△29.1	240	△22.2	9.57

(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) 四半期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3ページ「2. サマリー情報(注記事項)」に関する事項(1)四半期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。

(2) 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 : 無
- 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

(3) 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(四半期累計)

28年9月期2Q	26,780,800 株	27年9月期	26,780,800 株
28年9月期2Q	1,693,084 株	27年9月期	1,693,084 株
28年9月期2Q	25,087,716 株	27年9月期2Q	25,087,762 株

※四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であり、この四半期決算短信の開示時点において、四半期財務諸表に対する四半期レビュー手続が実施中です。

※業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は業況の変化等により、上記予想数値と異なる場合があります。

○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) 業績予想などの将来予測情報に関する説明 .....	3
2. サマリー情報（注記事項）に関する事項 .....	3
(1) 四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 .....	3
(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示 .....	3
3. 四半期財務諸表 .....	4
(1) 四半期貸借対照表 .....	4
(2) 四半期損益計算書 .....	5
第2四半期累計期間 .....	5
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書 .....	6
(4) 四半期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
(セグメント情報等) .....	7

## 1. 当四半期決算に関する定性的情報

### （1）経営成績に関する説明

当第2四半期累計期間（平成27年10月1日～平成28年3月31日）における我が国経済は、円安・低金利を背景に緩やかに回復基調を続けておりましたが、今年に入り株価は急落、賃上げ期待の後退などの影響により個人消費が低迷し、輸出についても中国をはじめとする新興国経済の減速により弱含みに推移しています。また、マイナス金利等今後の金融市場の変動が企業業績に及ぼす影響も懸念されます。

当不動産業界におきましては、オフィスビル賃貸・都心5区の大規模ビルにおいては、新規供給の影響から空室率がやや上昇したものの、既存物件を含めた全体では横ばいで推移しており、募集賃料も小幅な上昇で安定しております。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。

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んでおります。

なお、当第2四半期におきまして、新規事業として、一棟売りマンション事業用地を1物件買収、都内の保有物件1棟を売却しております。

今後も、好条件の物件を積極的に購入し、保有物件の売却も視野に入れつつ更なる利益確保と財務基盤の強化を図ってまいります。

以上の結果、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高2,450百万円（前年同四半期比15.7%増）、営業利益509百万円（前年同四半期比13.9%増）、経常利益237百万円（前年同四半期比25.6%増）、四半期純利益217百万円（前年同四半期比57.2%増）となりました。

当第2四半期累計期間のセグメント別の業績は次のとおりであります。なお、前第2四半期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、前年同四半期との比較は行っておりません。

#### （賃貸事業）

既存ビル及びレジデンスの売上高は2,058百万円、売上総利益は847百万円となりました。

#### （投資その他事業）

販売用不動産の売却等により、売上高は391百万円、売上総利益は80百万円となりました。

### （2）財政状態に関する説明

#### [資産、負債、純資産の状況]

当第2四半期会計期間末におきましては、資産は、前事業年度末の51,471百万円から52,217百万円と746百万円増加しました。これは主に、現金及び預金が262百万円、販売用不動産が124百万円減少したものの、建物が598百万円、土地が666百万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33,921百万円と827百万円増加しました。これは主に、長期借入金（一年以内含む）が677百万円、固定負債「その他」に含めているデリバティブ負債が148百万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18,296百万円と81百万円減少しました。これは主に四半期純利益を217百万円計上したものの、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148百万円があったことによるものであります。

#### [キャッシュ・フローの状況]

当第2四半期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700百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,370百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが437百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より232百万円減少し、9,021百万円となりました。

当第2四半期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、700百万円の収入超過（前年同四半期は3,052百万円の支出超過）となりました。これは主に、税引前四半期純利益237百万円、減価償却費421百万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、1,370百万円の支出超過（前年同四半期は332百万円の支出超過）となりました。これは主に、定期預金の減少30百万円があったものの、有形固定資産の取得による支出1,394百万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、437百万円の収入超過(前年同四半期は57百万円の支出超過)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出862百万円、配当金の支払150百万円及び社債の償還による支出89百万円があったものの、長期借入れによる収入1,540百万円があったことによるものです。

(3) 業績予想などの将来予測情報に関する説明

平成27年11月10日に公表いたしました業績予想からの変更はありません。

## 2. サマリー情報(注記事項)に関する事項

(1) 四半期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、四半期会計期間を含む事業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。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

該当事項はありません。

3. 四半期財務諸表

(1) 四半期貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成27年9月30日)	当第2四半期会計期間 (平成28年3月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,288,697	9,026,111
営業未収入金	39,918	29,893
販売用不動産	1,442,499	1,318,358
仕掛販売用不動産	—	76,385
その他	199,849	203,227
貸倒引当金	△610	△430
流動資産合計	10,970,355	10,653,546
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	15,269,093	15,867,754
土地	23,367,677	24,034,583
その他(純額)	477,220	252,377
有形固定資産合計	39,113,991	40,154,714
無形固定資産	785,313	783,074
投資その他の資産	602,075	626,537
固定資産合計	40,501,380	41,564,326
資産合計	51,471,735	52,217,873
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	36,003	71,301
1年内返済予定の長期借入金	1,204,314	1,096,105
1年内償還予定の社債	179,618	179,618
未払法人税等	12,805	35,866
賞与引当金	14,759	21,466
その他	733,597	705,769
流動負債合計	2,181,097	2,110,128
固定負債		
社債	4,936,146	4,846,337
長期借入金	22,930,504	23,716,419
退職給付引当金	26,150	20,598
役員退職慰労引当金	205,868	212,273
受入敷金保証金	1,677,160	1,730,068
その他	1,136,689	1,285,432
固定負債合計	30,912,519	31,811,128
負債合計	33,093,616	33,921,256
<b>純資産の部</b>		
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	9,121,621	9,188,452
自己株式	△422,757	△422,757
株主資本合計	18,767,236	18,834,067
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△389,117	△537,450
評価・換算差額等合計	△389,117	△537,450
純資産合計	18,378,118	18,296,616
負債純資産合計	51,471,735	52,217,873

(2) 四半期損益計算書  
(第2四半期累計期間)

(単位:千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)
売上高	2,117,658	2,450,425
売上原価	1,255,203	1,523,107
売上総利益	862,454	927,317
販売費及び一般管理費	414,683	417,360
営業利益	447,770	509,956
営業外収益		
受取利息	1,323	1,137
雑収入	1,744	1,550
営業外収益合計	3,067	2,688
営業外費用		
支払利息	234,873	246,919
資金調達費用	11,901	13,526
雑損失	14,629	14,203
営業外費用合計	261,404	274,649
経常利益	189,433	237,995
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	—	438
固定資産圧縮損	—	98,827
特別損失合計	—	99,265
税引前四半期純利益	189,433	237,557
法人税等	51,131	20,200
四半期純利益	138,302	217,357

(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前第2四半期累計期間 (自平成26年10月1日 至平成27年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成27年10月1日 至平成28年3月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前四半期純利益	189,433	237,557
減価償却費	422,720	421,390
のれん償却額	2,127	2,127
貸倒引当金の増減額(△は減少)	400	△180
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,538	6,707
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△564	△5,552
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	6,167	6,404
受取利息及び受取配当金	△1,323	△1,137
支払利息	234,873	246,919
固定資産除却損	—	438
固定資産圧縮損	—	98,827
補助金収入	—	△98,827
売上債権の増減額(△は増加)	5,892	10,024
たな卸資産の増減額(△は増加)	—	47,755
仕入債務の増減額(△は減少)	△3,565	35,298
未払消費税等の増減額(△は減少)	△533,296	△2,746
その他	△44,695	△58,245
小計	282,708	946,760
利息及び配当金の受取額	1,323	1,137
利息の支払額	△237,131	△246,351
法人税等の支払額	△3,099,719	△783
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,052,818	700,762
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減額(△は増加)	150,000	30,000
有形固定資産の取得による支出	△550,840	△1,394,114
無形固定資産の取得による支出	△558	△290
その他	68,986	△6,398
投資活動によるキャッシュ・フロー	△332,412	△1,370,803
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	1,366,000	1,540,000
長期借入金の返済による支出	△1,083,587	△862,293
社債の償還による支出	△89,809	△89,809
配当金の支払額	△250,236	△150,443
財務活動によるキャッシュ・フロー	△57,632	437,454
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,442,863	△232,586
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四半期末残高	8,972,214	9,021,111



（4）四半期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。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

I 前第2四半期累計期間（自平成26年10月1日 至平成27年3月31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。

II 当第2四半期累計期間（自平成27年10月1日 至平成28年3月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社は、事業別に区分された事業ごとに事業戦略を立案し、事業活動を展開しております。したがって当社は、事業内容を基礎とした「賃貸事業」及び「投資その他事業」の2つを報告セグメントとしております。

「賃貸事業」は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を行っており、「投資その他事業」は主にオフィスビル、レジデンス等及び不動産関連資産への投資事業を行っております。

2. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額	四半期財務諸表 計上額
	賃貸事業	投資その他事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	2,058,653	391,771	2,450,425	—	2,450,425
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,058,653	391,771	2,450,425	—	2,450,425
セグメント利益	847,235	80,082	927,317	—	927,317

（注）セグメント利益は、四半期損益計算書における売上総利益と一致しております。