



平成29年9月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成29年11月10日

上場取引所 東

上場会社名 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

定時株主総会開催予定日 平成29年12月20日

配当支払開始予定日

平成29年12月21日

有価証券報告書提出予定日 平成29年12月20日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

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29年9月期の業績(平成28年10月1日～平成29年9月30日)

(1) 経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年9月期	4,691	1.9	1,126	21.1	559	44.4	496	27.0
28年9月期	4,603	5.3	930	8.4	387	21.5	390	26.6

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益	自己資本当期純利益 率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
29年9月期	19.77		2.7	1.1	24.0
28年9月期	15.57		2.1	0.7	20.2

(参考) 持分法投資損益 29年9月期 百万円 28年9月期 百万円

(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
29年9月期	53,698	18,917	35.2	754.06
28年9月期	52,286	18,439	35.3	734.99

(参考) 自己資本 29年9月期 18,917百万円 28年9月期 18,439百万円

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年9月期	1,362	250	457	10,761
28年9月期	1,138	1,835	636	9,192

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向	純資産配当 率
	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	百万円	%	%
28年9月期		0.00		6.00	6.00	150	38.5	0.8
29年9月期		0.00		6.00	6.00	150	30.3	0.8
30年9月期(予想)		0.00		6.00	6.00		39.6	

3. 平成30年9月期の業績予想(平成29年10月1日～平成30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	4,670	0.4	960	14.8	460	17.8	380	23.4	15.15

注記事項

(1) 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	: 有
修正再表示	: 無

(注)詳細は、添付資料10ページ「3.財務諸表及び主な注記(5)財務諸表に関する注記事項(会計上の見積りの変更)」をご覧ください。

(2) 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)	29年9月期	26,780,800 株	28年9月期	26,780,800 株
期末自己株式数	29年9月期	1,693,084 株	28年9月期	1,693,084 株
期中平均株式数	29年9月期	25,087,716 株	28年9月期	25,087,716 株

決算短信は監査の対象外です

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。

業績予想の前提となる仮定等については、添付資料3ページ「1.経営成績等の概況(4)今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	3
3. 財務諸表及び主な注記	4
(1) 貸借対照表	4
(2) 損益計算書	6
(3) 株主資本等変動計算書	7
(4) キャッシュ・フロー計算書	9
(5) 財務諸表に関する注記事項	10
(継続企業の前提に関する注記)	10
(会計上の見積りの変更)	10
(追加情報)	10
(賃貸等不動産関係)	10
(セグメント情報)	11
(1株当たり情報)	11
(重要な後発事象)	11

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当事業年度における我が国経済は、世界経済の持ち直しによる輸出回復やインバウンド需要の回復、企業収益の底堅さを受け、緩やかな回復を続けていますが、今後については、米国大統領の政策運営や中国経済の先行きなど、海外の政治・経済動向の不安定さから、依然として不透明な状況が続いています。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル(都心5区)の募集賃料は小幅に上昇し、空室率も低水準が続いていますが、今後の大型ビルの大量供給を控えて、空室を抱えた大型ビルの竣工が目立ってきました。また、首都圏における賃貸レジデンスの成約賃料は底堅く推移していますが、空室率は徐々に増加しており、特にアパートの空室率は平成27年半ばから急上昇して増加傾向にあります。

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。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,691百万円(前期比1.9%増)、営業利益1,126百万円(前期比21.1%増)、経常利益559百万円(前期比44.4%増)、当期純利益496百万円(前期比27.0%増)となりました。

なお、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、セグメント別の業績の記載を省略しております。

(2) 当期の財政状態の概況

当事業年度末におきましては、総資産は、前事業年度末の52,286百万円から53,698百万円と1,411百万円増加しました。これは主に、販売用不動産が売却及び固定資産への振替により1,037百万円減少したものの、現金及び預金が1,564百万円、主に販売用不動産からの振替により有形・無形固定資産が958百万円増加したことによるものであります。

総負債は、前事業年度末の33,847百万円から34,780百万円と933百万円増加しました。これは主に、長期借入金(1年内返済予定含む)が676百万円減少したものの、社債(1年内償還予定含む)が1,320百万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18,439百万円から18,917百万円と478百万円増加しました。これは主に、前事業年度末剰余金の配当金150百万円があったものの、当期純利益496百万円、繰延ヘッジ損失の減少132百万円があったことによるものであります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当事業年度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1,362百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが250百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが457百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より1,569百万円増加し、10,761百万円となりました。

当事業年度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、1,362百万円の収入超過(前期は1,138百万円の収入超過)となりました。これは主に、税引前当期純利益557百万円、減価償却費765百万円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、250百万円の支出超過(前期は1,835百万円の支出超過)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254百万円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、457百万円の収入超過(前期は636百万円の収入超過)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出3,176百万円、社債の償還による支出179百万円及び配当金の支払150百万円があったものの、長期借入れによる収入2,500百万円及び社債の発行による収入1,464百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成26年9月期	平成27年9月期	平成28年9月期	平成29年9月期
自己資本比率(%)	34.6	35.7	35.3	35.2
時価ベースの自己資本比率(%)	19.6	17.8	13.0	14.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	31.8	—	26.4	22.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	1.2	—	2.3	2.9

(注) 1. 指標の算出方法

自己資本比率 : 自己資本/総資産、時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : 営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)により算出しております。

3. 平成27年9月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(4) 今後の見通し

今後の経済情勢は、引き続き緩やかな回復基調が続くことが期待されますが、米国大統領の政策運営や中国経済の先行きなど、海外の政治・経済動向の不安定さから、依然として不透明な状況が続くものと思われま

す。収益不動産マーケットにおいては、価格水準が高く利回りも低いため適正な投資案件不足が続いており、しばらくはこの状況が継続するものと思われま

す。このような事業環境下、保有賃貸物件のリーシング活動に注力し、安定した賃料収入を確保するとともに、取得済みの賃貸用レジデンスのリビルド工事を進め保有資産の付加価値の向上も図ってまいります。また、慎重にマーケットの変化を注視しながら当社の基準に見合う安定稼働の期待できるレジデンス・ビル等の収益物件を新たに取得し賃料収入の増強を図り、保有物件の開発も進め収益を確保してまいります。

以上により、次期の業績は、売上高4,670百万円(当期比0.4%減)、営業利益960百万円(当期比14.8%減)、経常利益460百万円(当期比17.8%減)、当期純利益380百万円(当期比23.4%減)を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社は、国際的な事業展開や資金調達を行っていないため、また国内の同業他社との比較可能性に資するよう、日本基準に基づき財務諸表を作成しております。

3. 財務諸表及び主な注記

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,227,420	10,791,521
営業未収入金	24,992	29,777
有価証券	5,000	—
販売用不動産	1,211,877	174,617
仕掛販売用不動産	312,462	168,594
未成工事支出金	—	370
貯蔵品	463	1,208
前払費用	69,030	69,323
繰延税金資産	87,105	103,401
その他	12,870	27,824
貸倒引当金	△1,430	△1,600
流動資産合計	10,949,792	11,365,039
固定資産		
有形固定資産		
建物	20,671,625	21,395,852
減価償却累計額	△5,007,473	△5,725,842
建物(純額)	15,664,151	15,670,010
構築物	281,395	302,103
減価償却累計額	△108,561	△126,981
構築物(純額)	172,833	175,121
機械及び装置	66,423	66,423
減価償却累計額	△63,002	△63,790
機械及び装置(純額)	3,421	2,633
車両運搬具	22,831	25,123
減価償却累計額	△22,579	△14,328
車両運搬具(純額)	251	10,795
工具、器具及び備品	202,249	224,815
減価償却累計額	△146,958	△169,175
工具、器具及び備品(純額)	55,291	55,639
土地	24,041,459	24,561,987
建設仮勘定	12,196	231,117
有形固定資産合計	39,949,604	40,707,306
無形固定資産		
のれん	28,366	24,111
借地権	747,997	952,432
ソフトウェア	1,493	901
ソフトウェア仮勘定	—	1,620
その他	2,669	2,420
無形固定資産合計	780,526	981,485
投資その他の資産		
投資有価証券	6,500	11,500
出資金	4,130	4,130
敷金及び保証金	334,350	395,692
長期前払費用	261,597	233,091
その他	18	0
投資その他の資産合計	606,597	644,414
固定資産合計	41,336,728	42,333,205
資産合計	52,286,521	53,698,245

(単位:千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当事業年度 (平成29年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	23,897	77,440
1年内償還予定の社債	179,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	2,720,034	1,131,274
未払金	18,239	156,257
未払費用	90,683	90,270
未払法人税等	17,266	119,002
前受金	333,033	342,327
預り金	72,063	76,038
賞与引当金	14,359	13,001
流動負債合計	3,469,194	2,236,230
固定負債		
社債	4,756,528	6,025,910
長期借入金	22,381,469	23,293,355
繰延税金負債	642,519	637,736
退職給付引当金	19,363	23,275
役員退職慰労引当金	218,677	232,011
受入敷金保証金	1,728,425	1,832,860
資産除去債務	62,982	63,949
その他	568,046	435,287
固定負債合計	30,378,013	32,544,386
負債合計	33,847,208	34,780,616
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金		
資本準備金	5,099,179	5,099,179
資本剰余金合計	5,099,179	5,099,179
利益剰余金		
利益準備金	5,840	5,840
その他利益剰余金		
別途積立金	1,155,000	1,155,000
繰越利益剰余金	8,200,892	8,546,461
利益剰余金合計	9,361,732	9,707,301
自己株式	△422,757	△422,757
株主資本合計	19,007,346	19,352,916
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△568,034	△435,286
評価・換算差額等合計	△568,034	△435,286
純資産合計	18,439,312	18,917,629
負債純資産合計	52,286,521	53,698,245

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,178,555	4,281,689
投資その他事業収益	424,977	409,408
売上高合計	4,603,533	4,691,098
売上原価		
賃貸事業原価	2,452,712	2,381,896
投資その他事業原価	396,864	312,436
売上原価合計	2,849,576	2,694,333
売上総利益	1,753,957	1,996,765
販売費及び一般管理費		
役員報酬	152,908	167,744
給料及び手当	190,790	209,884
賞与引当金繰入額	14,359	12,271
役員退職慰労引当金繰入額	12,808	13,333
地代家賃	97,545	98,897
租税公課	134,241	140,317
減価償却費	18,727	25,253
貸倒引当金繰入額	820	△72
その他	201,185	202,188
販売費及び一般管理費合計	823,387	869,817
営業利益	930,570	1,126,948
営業外収益		
受取利息	1,057	249
有価証券利息	270	270
受取配当金	278	272
雑収入	3,940	1,308
営業外収益合計	5,546	2,099
営業外費用		
支払利息	442,264	434,630
社債利息	50,821	49,545
社債発行費	—	35,949
資金調達費用	27,729	22,090
雑損失	27,664	27,231
営業外費用合計	548,480	569,448
経常利益	387,636	559,598
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	2,208
固定資産圧縮損	98,827	—
特別損失合計	99,265	2,208
税引前当期純利益	387,198	557,390
法人税、住民税及び事業税	1,210	82,368
法人税等調整額	△4,648	△21,073
法人税等合計	△3,438	61,294
当期純利益	390,637	496,095

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成27年10月1日 至 平成28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			自己株式	株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	7,960,781	9,121,621	△422,757	18,767,236
当期変動額								
剰余金の配当					△150,526	△150,526		△150,526
当期純利益					390,637	390,637		390,637
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	240,110	240,110	—	240,110
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,200,892	9,361,732	△422,757	19,007,346

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△389,117	△389,117	18,378,118
当期変動額			
剰余金の配当			△150,526
当期純利益			390,637
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△178,916	△178,916	△178,916
当期変動額合計	△178,916	△178,916	61,193
当期末残高	△568,034	△568,034	18,439,312

当事業年度(自平成28年10月1日至平成29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				自己株式	株主資本合計
		資本準備金	利益準備金	その他利益剰余金		利益剰余金合計		
				別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,200,892	9,361,732	△422,757	19,007,346
当期変動額								
剰余金の配当					△150,526	△150,526		△150,526
当期純利益					496,095	496,095		496,095
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	345,569	345,569	—	345,569
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,546,461	9,707,301	△422,757	19,352,916

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△568,034	△568,034	18,439,312
当期変動額			
剰余金の配当			△150,526
当期純利益			496,095
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	132,747	132,747	132,747
当期変動額合計	132,747	132,747	478,316
当期末残高	△435,286	△435,286	18,917,629

(4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	387,198	557,390
減価償却費	859,229	765,062
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	820	170
賞与引当金の増減額(△は減少)	△400	△1,357
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△6,787	3,911
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	12,808	13,333
受取利息及び受取配当金	△1,327	△791
支払利息	493,085	484,176
固定資産除却損	438	2,208
固定資産圧縮損	98,872	—
補助金収入	△98,872	—
売上債権の増減額(△は増加)	14,925	△4,784
たな卸資産の増減額(△は増加)	△81,840	△213,496
仕入債務の増減額(△は減少)	△12,105	53,543
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,214	52,802
その他	△41,095	122,149
小計	1,627,989	1,838,573
利息及び配当金の受取額	1,327	791
利息の支払額	△490,406	△475,420
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△881	△1,068
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,138,028	1,362,875
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の増減額(△は増加)	—	5,000
有形固定資産の取得による支出	△1,832,536	△254,294
無形固定資産の取得による支出	△290	△1,620
その他	△2,995	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,835,821	△250,914
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,804,000	2,500,000
長期借入金の返済による支出	△1,837,314	△3,176,873
社債の発行による収入	—	1,464,050
社債の償還による支出	△179,618	△179,618
配当金の支払額	△150,553	△150,417
財務活動によるキャッシュ・フロー	636,514	457,141
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△61,277	1,569,101
現金及び現金同等物の期首残高	9,253,697	9,192,420
現金及び現金同等物の期末残高	9,192,420	10,761,521

(5) 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。

(会計上の見積りの変更)

(有形固定資産の耐用年数の変更)

当社が保有する賃貸事業の建物は、従来、耐用年数を6～50年として減価償却を行ってきましたが、当社の主たる事業が賃貸事業へ移行しており、また、賃貸不動産の大規模改修工事が一巡したことから、今後の使用可能予測年数を見直いたしました。これに伴い、当事業年度より賃貸事業の建物の耐用年数を6年～70年に見直し、将来にわたり変更しております。

これにより、従来の方法に比べて、当事業年度の営業利益、経常利益及び税引前純利益はそれぞれ119,316千円増加しております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当事業年度から適用しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル(土地を含む。)等を所有しております。

前事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,620,760千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,788,678千円(賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年10月1日 至 平成28年9月30日)	当事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	39,786,105	40,660,715
期中増減額	874,610	959,864
期末残高	40,660,715	41,620,580
期末時価	44,794,094	47,713,973

(注) 1. 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前事業年度の主な増加額は、取得(864,852千円)及び改修工事費(855,493千円)であり、主な減少額は減価償却(845,298千円)であります。当事業年度の主な増加額は、販売用不動産からの振替(1,394,253千円)及び改修工事費(311,884千円)であり、主な減少額は減価償却(744,064千円)であります。

3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額(指標等を用いて調整を行ったものを含む。)であります。

(セグメント情報)

前事業年度(自平成27年10月1日至平成28年9月30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。

当事業年度(自平成28年10月1日至平成29年9月30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。

(1株当たり情報)

前事業年度 (自平成27年10月1日 至平成28年9月30日)		当事業年度 (自平成28年10月1日 至平成29年9月30日)	
1株当たり純資産額	734.99円	1株当たり純資産額	754.06円
1株当たり当期純利益金額	15.57円	1株当たり当期純利益金額	19.77円
なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。		なお、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため、記載しておりません。	

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (自平成27年10月1日 至平成28年9月30日)	当事業年度 (自平成28年10月1日 至平成29年9月30日)
当期純利益(千円)	390,637	496,095
普通株主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益(千円)	390,637	496,095
期中平均株式数(株)	25,087,716	25,087,716
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

(重要な後発事象)

該当事項はありません。