



## 平成30年9月期 決算短信(日本基準)(非連結)

平成30年11月9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 <https://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) 取締役管理部担当 (氏名) 柴田 享 TEL 03-3595-1371  
兼執行役員管理部部長

定時株主総会開催予定日 平成30年12月20日 配当支払開始予定日 平成30年12月21日

有価証券報告書提出予定日 平成30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30年9月期の業績(平成29年10月1日～平成30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	%
30年9月期	4,517	3.7	1,052	6.6	541	3.2	454	8.3
29年9月期	4,691	1.9	1,126	21.1	559	44.4	496	27.0

	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	%	%	%
30年9月期	18.13		2.4	1.0	23.3
29年9月期	19.77		2.7	1.1	24.0

(参考) 持分法投資損益 30年9月期 百万円 29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
30年9月期	54,931	19,303	35.1	769.77
29年9月期	53,698	18,917	35.2	754.06

(参考) 自己資本 30年9月期 19,303百万円 29年9月期 18,917百万円

#### (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
30年9月期	812	2,175	996	10,394
29年9月期	1,362	250	457	10,761

### 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	%	%
29年9月期		0.00		6.00	6.00	150	30.3	0.8
30年9月期		0.00		6.00	6.00	150	33.1	0.8
31年9月期(予想)		0.00		6.00	6.00		32.6	

### 3. 平成31年9月期の業績予想(平成30年10月1日～平成31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	4,630	2.5	1,040	1.1	550	1.6	462	1.6	18.42

## 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	: 無
修正再表示	: 無

### (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)	30年9月期	26,780,800 株	29年9月期	26,780,800 株
期末自己株式数	30年9月期	1,704,385 株	29年9月期	1,693,084 株
期中平均株式数	30年9月期	25,087,552 株	29年9月期	25,087,716 株

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

### 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
(持分法損益等) .....	10
(賃貸等不動産関係) .....	10
(セグメント情報) .....	10
(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、好調な企業業績に牽引され、雇用環境も改善し、インバウンド消費や都心部の再開発需要などの後押しにより、緩やかな回復を続けていますが、米中貿易摩擦や自然災害、人手不足など先行き不安な要因も増えております。

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4年以上にわたり緩やかに上昇し、空室率も低水準が続いており、来年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は、地域によって差異はあるものの、上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。

このような事業環境下、当社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、新規収益物件・土地の取得、既存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みました。

以上の結果、当事業年度の経営成績は、売上高4,517百万円(前期比3.7%減)、営業利益1,052百万円(前期比6.6%減)、経常利益541百万円(前期比3.2%減)、当期純利益454百万円(前期比8.3%減)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53,698百万円から54,931百万円と1,233百万円増加しました。これは主に、現金及び預金が366百万円、固定資産への振替により販売用不動産が169百万円及び仕掛販売用不動産が168百万円、建設仮勘定が206百万円減少したものの、流動資産「その他」が278百万円、建物が309百万円、土地が1,034百万円、借地権が103百万円、関係会社株式が398百万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34,780百万円から35,628百万円と848百万円増加しました。これは主に、未払金が119百万円、社債(1年内償還予定含む)が230百万円、固定負債「その他」が85百万円減少したものの、長期借入金(1年内返済予定含む)が1,381百万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18,917百万円から19,303百万円と385百万円増加しました。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454百万円、繰延ヘッジ損失の減少85百万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812百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが2,175百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フロー996百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より366百万円減少し、10,394百万円となりました。

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、812百万円の収入超過(前期は1,362百万円の収入超過)となりました。これは主に、営業活動によるキャッシュ・フロー「その他」△295百万円、法人税等の支払額116百万円があったものの、税引前当期純利益528百万円、減価償却費809百万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、2,175百万円の支出超過(前期は250百万円の支出超過)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1,671百万円、無形固定資産の取得による支出105百万円、関係会社株式の取得による支出398百万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、996百万円の収入超過(前期は457百万円の収入超過)となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出2,056百万円、社債の償還による支出230百万円及び配当金の支払額150百万円があったものの、長期借入れによる収入3,438百万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27年9月期	平成28年9月期	平成29年9月期	平成30年9月期
自己資本比率(%)	35.7	35.3	35.2	35.1
時価ベースの自己資本比率(%)	17.8	13.0	14.1	17.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)	—	26.4	22.5	39.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)	—	2.3	2.9	1.8

(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4,630百万円(当期比2.5%増)、営業利益1,040百万円(当期比1.1%減)、経常利益550百万円(当期比1.6%増)、当期純利益462百万円(当期比1.6%増)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29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	10,791,521	10,424,687
営業未収入金	29,777	27,350
販売用不動産	174,617	5,060
仕掛販売用不動産	168,594	—
未成工事支出金	370	935
貯蔵品	1,208	2,167
前払費用	69,323	66,805
繰延税金資産	103,401	105,327
その他	27,824	305,971
貸倒引当金	△1,600	△1,700
流動資産合計	11,365,039	10,936,605
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	21,395,852	22,459,059
減価償却累計額	△5,725,842	△6,479,740
建物(純額)	15,670,010	15,979,318
構築物	302,103	324,618
減価償却累計額	△126,981	△145,012
構築物(純額)	175,121	179,606
機械及び装置	66,423	72,779
減価償却累計額	△63,790	△65,562
機械及び装置(純額)	2,633	7,216
車両運搬具	25,123	25,123
減価償却累計額	△14,328	△17,923
車両運搬具(純額)	10,795	7,200
工具、器具及び備品	224,815	265,438
減価償却累計額	△169,175	△199,102
工具、器具及び備品(純額)	55,639	66,335
土地	24,561,987	25,596,533
建設仮勘定	231,117	24,527
有形固定資産合計	40,707,306	41,860,737
<b>無形固定資産</b>		
のれん	24,111	19,856
借地権	952,432	1,055,820
ソフトウェア	901	3,568
ソフトウェア仮勘定	1,620	—
その他	2,420	2,170
無形固定資産合計	981,485	1,081,416
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	11,500	11,500
関係会社株式	—	398,135
出資金	4,130	5,030
長期前払費用	233,091	252,153
敷金及び保証金	395,692	386,122
その他	0	—
投資その他の資産合計	644,414	1,052,941
固定資産合計	42,333,205	43,995,095
資産合計	53,698,245	54,931,701

(単位:千円)

	前事業年度 (平成29年9月30日)	当事業年度 (平成30年9月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	77,440	28,063
1年内償還予定の社債	230,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	1,131,274	1,183,293
未払金	156,257	36,752
未払費用	90,270	90,167
未払法人税等	119,002	65,762
前受金	342,327	348,572
預り金	76,038	75,457
賞与引当金	13,001	14,620
流動負債合計	2,236,230	2,073,307
固定負債		
社債	6,025,910	5,795,292
長期借入金	23,293,355	24,622,995
繰延税金負債	637,736	640,738
退職給付引当金	23,275	24,410
役員退職慰労引当金	232,011	232,284
受入敷金保証金	1,832,860	1,825,365
資産除去債務	63,949	64,931
その他	435,287	349,368
固定負債合計	32,544,386	33,555,385
負債合計	34,780,616	35,628,693
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	8,546,461	8,850,706
利益剰余金合計	9,707,301	10,011,546
自己株式	△422,757	△427,542
株主資本合計	19,352,916	19,652,376
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△435,286	△349,368
評価・換算差額等合計	△435,286	△349,368
純資産合計	18,917,629	19,303,007
負債純資産合計	53,698,245	54,931,701

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
売上高		
賃貸事業収益	4,281,689	4,439,635
投資その他事業収益	409,408	78,188
売上高合計	4,691,098	4,517,824
売上原価		
賃貸事業原価	2,381,896	2,492,815
投資その他事業原価	312,436	54,433
売上原価合計	2,694,333	2,547,249
売上総利益	1,996,765	1,970,574
販売費及び一般管理費		
役員報酬	167,744	169,901
給料及び手当	209,884	232,826
賞与引当金繰入額	12,271	14,620
役員退職慰労引当金繰入額	13,333	12,860
地代家賃	98,897	96,566
租税公課	140,317	162,598
減価償却費	25,253	23,959
貸倒引当金繰入額	△72	100
その他	202,188	205,104
販売費及び一般管理費合計	869,817	918,537
営業利益	1,126,948	1,052,036
営業外収益		
受取利息	249	164
有価証券利息	270	225
受取配当金	272	271
業務受託料	—	3,300
未払配当金除斥益	266	519
雑収入	1,041	196
営業外収益合計	2,099	4,677
営業外費用		
支払利息	434,630	395,403
社債利息	49,545	54,020
社債発行費	35,949	—
資金調達費用	22,090	32,760
雑損失	27,231	32,941
営業外費用合計	569,448	515,125
経常利益	559,598	541,588
特別損失		
固定資産除却損	2,208	13,135
特別損失合計	2,208	13,135
税引前当期純利益	557,390	528,452
法人税、住民税及び事業税	82,368	72,605
法人税等調整額	△21,073	1,075
法人税等合計	61,294	73,681
当期純利益	496,095	454,771



## (3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(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

当事業年度(自平成29年10月1日至平成30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	8,546,461	9,707,301	△422,757	19,352,916
当期変動額								
剰余金の配当					△150,526	△150,526		△150,526
当期純利益					454,771	454,771		454,771
自己株式の取得							△4,785	△4,785
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	—	—	—	—	304,245	304,245	△4,785	299,460
当期末残高	4,969,192	5,099,179	5,840	1,155,000	8,850,706	10,011,546	△427,542	19,652,376

	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	△435,286	△435,286	18,917,629
当期変動額			
剰余金の配当			△150,526
当期純利益			454,771
自己株式の取得			△4,785
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	85,918	85,918	85,918
当期変動額合計	85,918	85,918	385,378
当期末残高	△349,368	△349,368	19,303,007

## (4) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前事業年度 (自 平成28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	557,390	528,452
減価償却費	765,062	809,745
のれん償却額	4,254	4,254
貸倒引当金の増減額(△は減少)	170	100
賞与引当金の増減額(△は減少)	△1,357	1,618
退職給付引当金の増減額(△は減少)	3,911	1,135
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	13,333	273
受取利息及び受取配当金	△791	△661
支払利息	484,176	449,423
固定資産除却損	2,208	13,135
売上債権の増減額(△は増加)	△4,784	2,427
たな卸資産の増減額(△は増加)	△213,496	△27,696
仕入債務の増減額(△は減少)	53,543	△49,377
未払消費税等の増減額(△は減少)	52,802	△57,336
その他	122,149	△295,904
小計	1,838,573	1,379,591
利息及び配当金の受取額	791	661
利息の支払額	△475,420	△451,031
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,068	△116,694
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,362,875	812,526
<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)	5,000	—
有形固定資産の取得による支出	△254,294	△1,671,108
無形固定資産の取得による支出	△1,620	△105,328
関係会社株式の取得による支出	—	△398,135
その他	—	△900
投資活動によるキャッシュ・フロー	△250,914	△2,175,472
<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	2,500,000	3,438,000
長期借入金の返済による支出	△3,176,873	△2,056,341
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	△230,618
自己株式の取得による支出	—	△4,785
配当金の支払額	△150,417	△150,144
財務活動によるキャッシュ・フロー	457,141	996,111
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,569,101	△366,834
現金及び現金同等物の期首残高	9,192,420	10,761,521
現金及び現金同等物の期末残高	10,761,521	10,394,687

## (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。

## (持分法損益等)

当社は関連会社を有していないため、該当事項はありません。

## (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1,788,678千円(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。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1,829,901千円(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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	40,660,715	41,620,580
期中増減額	959,864	1,267,767
期末残高	41,620,580	42,888,348
期末時価	47,713,973	51,661,939

(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、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。当事業年度の主な増加額は、取得(1,273,240千円)、販売用不動産からの振替(365,283千円)、建設工事費(192,696千円)及び改修工事費(241,470千円)であり、主な減少額は減価償却(790,040千円)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。

当事業年度(自 平成29年10月1日 至 平成30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28年10月1日 至 平成29年9月30日)		当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)	
1株当たり純資産額	754.06円	1株当たり純資産額	769.77円
1株当たり当期純利益金額	19.77円	1株当たり当期純利益金額	18.13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28年10月1日 至 平成29年9月30日)	当事業年度 (自 平成29年10月1日 至 平成30年9月30日)
当期純利益(千円)	496,095	454,771
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)	496,095	454,771
期中平均株式数(株)	25,087,716	25,087,552
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。