



2024年11月20日

各 位

会 社 名 株式会社ランドビジネス
代表者名 代表取締役社長 森作 哲朗
(コード番号 8944 東証スタンダード)
問合せ先 取締役管理部担当
兼管理部部長 柴田 享
(TEL 03-3595-1371)

株主提案に対する当社取締役会の意見に関するお知らせ

当社は、当社の株主様（以下「提案株主」といいます。）より受領した、2024年12月19日開催予定の当社第40回定時株主総会における議案について株主提案（以下「本株主提案」といいます。）を行う旨の書面（以下「本株主提案書面」といいます。）について、2024年11月20日開催の当社取締役会において、下記のとおり反対の意見を決議しました。

記

1.提案株主及び本株主提案の内容

(1) 提案株主

株主様1名による提案

※提案株主は個人株主様であるため、提案株主氏名の開示は控えさせていただきます。

(2) 議案

議案1

定款変更の件（赤字事業の中止）

議案2

定款変更の件（自己株式の消却）

議案3

自己株式消却の件

(3) 議案の要領及び提案理由

別紙「本株主提案の内容」に記載のとおりです。なお、提案株主から提出された本株主提案書面の該当箇所を原文のまま記載しております。

議案 1

定款変更の件（赤字事業の中止）

定款に、「3年連続でセグメント赤字を出した事業はその継続を中止し、速やかに当該事業の終了に向けた措置を取るものとする。」という趣旨の条項を追加する。具体的な条文の文言や定款の何条に当該条文を追加するかは、取締役会に委ねる。

議案 2

定款変更の件（自己株式の消却）

定款「第3章 株主総会」の章に、第17条として、新たに以下の条文を追加し、現行定款の第17条以降を、各々1条ずつ繰り下げる（現行定款第17条→新定款第18条、現行定款第18条→新定款第19条、以下同じ）。

17条 株主総会は、会社法に規定する事項の外、自己株式の消却（消却する自己株式の種類及び種類ごとの数を含む。）に関する事項について決議することができる。

議案 3

自己株式消却の件

保有する自己株式のうち、600万株を消却する。

2.本株主提案に対する当社取締役会の意見

議案 1

定款変更の件（赤字事業の中止）

（1）当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

（2）反対の理由

当社は、不動産関連事業で培った経営ノウハウを活かして新規事業分野を不動産関連事業に続く大きな収益の柱に育てることに注力しております。

外食事業については、新店舗出店に注力することはもとより、既存店舗においても、良い空間、良い食事、良いサービスを提供できる体制づくりにより集客力を高め収益を生み出す事業を目指しております。服飾事業では、旗艦店舗と位置づけた店舗を中心に販売体制を整備する一方で、グループ内製造企画、製造、販売一貫体制を持つ強みを実現させるための施策を進めております。

外食事業、服飾事業とも先行投資段階であることから、その投資回収が始まるのは今しばらく先になるものと考えており、当社としてはこれらの事業を大きな収益の柱に育てる当社方針をご承認いただくことがより適切であると考えことから、本議案に反対いたします。

議案 2

定款変更の件（自己株式の消却）

（1）当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

（2）反対の理由

当社は、自己株式保有を、経済環境や金融市場が急激かつ大きく変化する状況下で安定資金を機動的に調達するための手段として位置付けていることから、自己株式の消却に反対いたします。

議案 3

自己株式消却の件

（1）当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

（2）反対の理由

当社は、自己株式保有を、経済環境や金融市場が急激かつ大きく変化する状況下で安定資金を機動的に調達するための手段として位置付けており、自己株式の消却に反対いたします。

以上

【別紙】株主提案の内容

議案 1

定款変更の件（赤字事業の中止）

議案 1 の要領

定款に、「3年連続でセグメント赤字を出した事業はその継続を中止し、速やかに当該事業の終了に向けた措置を取るものとする。」という趣旨の条項を追加する。具体的な条文の文言や定款の何条に当該条項を追加するかは、取締役会に委ねる。

議案 1 の提案理由

当社の株価は、2024年10月18日時点ではPBR0.21倍の水準であり、これは、4,000社近い日本の全上場企業の中でも、最も低い方から20番以内に入っています。これは偏に、当社経営陣が、事業ノウハウも知見も無いのに、不動産以外の事業に手を出して、損失を出し続けており、またこの「事業道楽」が今後も続けられ、本業の不動産業から得られる利益を食いつぶしていく恐れが高いと、株主・投資家に見られているからに他なりません。

当社が不動産事業以外の事業に関するセグメント情報の開示を始めたのは、2022年9月期からですが、外食事業に関しては、2022年9月期に2億4,332万円、2023年9月期に4億4,922万円のセグメント赤字を計上し、2024年9月期も、第3四半期累計で既に5億2,692万円のセグメント赤字を計上しており、通期では更に赤字額が増えるものと見込まれます。

また、2023年9月期には服飾事業についてのセグメント情報の開示を始め、1億5,586万円のセグメント赤字を計上し、2024年9月期も、第3四半期累計で既に5億8,026万円のセグメント赤字を計上しており、通期では更に赤字額が増えるものと見込まれます。

2024年9月期第3四半期累計の不動産事業のセグメント黒字が9億8,146万円なのに対して、外食事業と服飾事業のセグメント赤字の合計が11億718万円となっており、不動産事業の利益が、外食事業と服飾事業の巨額赤字によって食い潰されている事は明白です。

全社では、この他に管理部門に関わる費用等もあり、第3四半期累計の営業赤字は8億5,740万円、経常赤字が11億4,881万円という惨憺たる状況です。会社側の通期の業績予想は、営業赤字が11億1,600万円、経常赤字が14億8,000万円となっています。

不動産以外の当社の事業が、当社経営陣による「事業道楽」のよう様なものだという何よりの証拠は、服飾事業に於ける株式会社フランドル（以下「フランドル」）の買収事案です。

当社は、2023年12月22日に、フランドルの買収を発表しました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2375138/00.pdf>

開示資料を見ると、フランドルは、同社の直近の決算期である2023年2月期に於いて、15億2,837万円の債務超過でした。当社のフランドル株式の取得価額は非開示ですが、お金を払った事は間違いなく、その時点で、少なくとも15億2,837万円以上の「のれん」を計上する事になった訳です。

ところが、買収発表の僅か2か月弱後の2024年2月13日には、フランドルに関して14億900万円ののれんの減損損失を計上する事を発表しました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2395399/00.pdf>

買収後僅か2カ月弱で巨額ののれんの減損損失を計上せざるを得なくなった訳ですから、買収前に、いったいどの様なデュー・ディリジェンス(企業の経営状況や財務状況などの調査)を行ったのか、大いに疑問を抱かざるを得ません。取締役の善管注意義務に違反している可能性も大いにあるのではないかと考えられます。

なお、こののれんの減損損失14億900万は特別損失に計上されており、2024年9月期第3四半期累計の服飾事業のセグメント損失5億8,026万円は営業損益段階のものなので、それとは別に14億円以上の損失が発生したという事です。

これは象徴的な事案ですが、当社の外食事業と服飾事業は、見るも無残な状況にあります。セグメント赤字である事もさることながら、売上対比での赤字額が極めて大きいのです。2024年9月期の第3四半期累計で、外食事業は、売上高2億8,570万円に対して営業赤字5億2,692万円、服飾事業は、売上高33億2324万円に対して営業赤字5億8,026万円ですから、完全に事業の体を成していません。

外食事業或いは服飾事業のみを行っている会社なら、いつ倒産してもおかしくない状況です。そうなっていないのは、偏に、当社が優良な賃貸不動産を豊富に保有しているからですが、このような「事業道楽」の赤字の穴埋めのために、当社の優良な賃貸不動産が切り売りされているのが現状です。

当社は、2023年9月末時点で、簿価ベースで399億2,740万円の賃貸不動産を保有していましたが、その時価は590億7,856万円であると、当社自身が見積もっていました。つまり、当社は、株主資本の187億円に加えて、賃貸不動産の含み益が191億もあった訳です。ところが、時価総額は52.22億円しかありません。自己株式を除いた発行済み株式数で計算した実態ベースの時価総額では、僅か38.69億円です(10月18日の終値195円で計算)。これは、当社が「事業道楽」の為の投資や当該事業の赤字の穴埋めの為に、優良な賃貸不動産を切り売りしている事を、株主・投資家が危惧しているからに他ならないでしょう。

当社は、固定資産の売却によって、下記の様に特別利益を計上して来ました。

2021年9月 4億5,600万円

2022年9月 8億6,800万円

2023年3月 9億9,400万円

2023年5月 4億8,000万円

2023年10月 29億2,400万円

僅か3年程の間に57億2200万円もの特別利益が、優良な賃貸不動産の売却によって捻出された訳ですが、これらは、株主還元に戻される事も無く(当社は、ずっと6円配当のまま)、不動産事業に再投資される事も無く、外食事業や服飾事業等の「事業道楽」の為の投資や当該事業の赤字の穴埋めに使われて来ました。

更に、当社は、2023年1月には、簿価64億8,800万円分の賃貸不動産を販売用不動産に振り替えました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2224192/00.pdf>

また、2024年9月にも、簿価253億7,600万円分の賃貸不動産を販売用不動産に振り替えました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2505544/00.pdf>

これによって、これらの不動産を売却した際の利益(巨額である事が予想されます)が、特別利益ではなく営業利益に計上されるようになる為、当社の実態(賃貸不動産からの賃貸収入が、外食事業や服飾事業等の「事業道楽」の赤字によって食い潰される)が、営業赤字として可視化されなくなる恐れがあります。

計上されるのが営業利益段階ではあっても、それは、当社が保有する賃貸不動産の含み益を吐き出す事に過ぎません。それが、株主還元や、当社の本業である不動産事業に再投資されるのであれば構いませんが、「事業道楽」の為の投資や赤字の穴埋めに使われ続けては堪りません。

一刻も早く、当社経営陣の「事業道楽」を止めさせる事が、当社の異常に低い株価の評価を上げる為には必須です。そもそも、当社の本業である、東京都内を中心とした不動産の賃貸事業は、それ自体が非常に魅力的な事業機会を提供しており、事業ノウハウも知見も無いのに余計な事業に手を出す必然性は無いのです。3年連続でセグメント赤字を出し続けた事業は、客観的に見ても、その後も業績が向上する目途は立たないものと思われ、その様な事業は早期に中止する事が、株主共同の利益です。その為、定款にこの条文を設けることを提案する次第です。

議案 2

定款変更の件 (自己株式の消却)

議案 2 の要領

定款「第3章 株主総会」の章に、第17条として、新たに以下の条文を追加し、現行定款の第17条以降を、各々1条ずつ繰り下げる(現行定款第17条→新定款第18条、現行定款第18条→新定款第19条、以下同じ)。

第17条 株主総会は、会社法に規定する事項の外、自己株式の消却(消却する自己株式の種類及び種類ごとの数を含む。)に関する事項について決議することができる。

議案 2 の提案理由

当社は、2024年6月末現在、発行済株式数2,678万800株の25.89%にも相当する693万4,685株の自己株式を保有しています。発行済株式数の1/4以上もの自己株式を保有したままというのは、異常な状況という他ありません。

自己株式を取得した段階で、1株当たり利益(EPS)や1株当たり純資産(BPS)を算出する際には自己株式は除外して計算されるので、自己株式を消却してもEPSやBPSは変わりませんが、時価総額を表示する際に、自己株式を含めた発行済株式数に株価をかけた数値を用いている情報ベンダーが多い為、当社の時価総額は実態よりも高く表示され、投資家に誤解を与えています。例えば、個人投資家の多くが見ているヤフーファイナンスに於いても、当社の時価総額は自己株式も含めた発行済株式数に基づいた数値が表示されています。

保有する自己株式が発行済株式数の5%といったレベルであれば、時価総額が実態よりも割高に表示される度合いは限定的ですが、当社のように、発行済株式数の1/4以上という以上異常に多い自己株式を保有している場合、その度合いは大きく、当社の時価総額が割高に表示される事によって、株主共同の利益が毀損されています。

また、当社の株価は、2024年10月18日時点ではPBR0.21倍の水準であり、これは、4,000社近

い日本の全上場企業の中でも、最も低い方から 20 番以内に入っています。

自己株式を売り出すとなると、時価で売り出さざるを得ず、仮に、PBR0.2 倍台という以上異常に低い水準の株価で自己株式の売り出しが行われれば、それによって得られる資金に比べ、EPS や BPS の希薄化効果の方が遥かに大きく、既存の株主には甚大な被害が生じます。経営陣は、その様な予定は無い、と反論するかもしれませんが、その様な予定が無いなら、発行済株式数に比べて著しく過大な自己株式を保有し続ける必要はありません。

また、自己株式を売り出す場合も、公募で増資をする場合も、取締役会決議のみで可能である為、自己株式を消却する事に意味は無い、という意見もありますが、後者に比べて前者の方が経営陣にとっての心理的なハードルが低い為、自己株式を消却しておく事は、株主にとって重要です。

当社は、現状では自己株式消却は取締役会の決議事項となっていますが、株主にとって非常に重要な問題である自己株式の消却について、取締役会に加え株主総会に於いても決議できる様にする事は、全ての株主の利益に適う事であり、その為の定款変更を提案するものであります。

議案 3

自己株式消却の件

議案 3 の要領

保有する自己株式のうち、600 万株を消却する。

議案 3 の提案理由

当社は、2024 年 6 月末現在、発行済株式数 2,678 万 800 株の 25.89%にも相当する 693 万 4,685 株の自己株式を保有しています。

議案「定款変更の件（自己株式の消却）」の提案理由にも書いた通りの状況であり、保有する自己株式 693 万 4,685 株のうち、切りの良い 600 万株の消却を提案するものです。

以上