



平成29年9月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕(非連結)

平成29年5月10日

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
 問合せ先責任者 (役職名) 専務取締役管理部担当
 四半期報告書提出予定日 平成29年5月12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)

上場取引所 東
 TEL 03-3595-1371

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年9月期第2四半期の業績(平成28年10月1日～平成29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	%
29年9月期第2四半期	2,443	△0.3	561	10.2	293	23.5	258	19.0
28年9月期第2四半期	2,450	15.7	509	13.9	237	25.6	217	57.2

	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
29年9月期第2四半期	10.31	—
28年9月期第2四半期	8.66	—

(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月期第2四半期	53,752	18,659	34.7	743.77
28年9月期	52,286	18,439	35.3	734.99

(参考)自己資本 29年9月期第2四半期 18,659百万円 28年9月期 18,439百万円

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
28年9月期	—	0.00	—	6.00	6.00
29年9月期	—	0.00	—	—	—
29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29年9月期の業績予想(平成28年10月1日～平成29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	△2.2	960	3.2	470	21.2	410	5.0	16.34

(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6ページ「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期財務諸表に関する注記事項(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 : 有
- ④ 修正再表示 : 無

(注)詳細は、添付資料6ページ「2. 四半期財務諸表及び主な注記(4) 四半期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。

(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)	29年9月期2Q	26,780,800 株	28年9月期	26,780,800 株
② 期末自己株式数	29年9月期2Q	1,693,084 株	28年9月期	1,693,084 株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年9月期2Q	25,087,716 株	28年9月期2Q	25,087,716 株

※四半期決算短信は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

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	2
2. 四半期財務諸表及び主な注記	3
(1) 四半期貸借対照表	3
(2) 四半期損益計算書	4
第2四半期累計期間	4
(3) 四半期キャッシュ・フロー計算書	5
(4) 四半期財務諸表に関する注記事項	6
(継続企業の前提に関する注記)	6
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	6
(四半期財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	6
(会計上の見積りの変更)	6
(追加情報)	6
(セグメント情報)	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28年10月1日～平成29年3月31日）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円安に伴うインバウンド需要の回復を受け、緩やかな回復を続けていますが、米国大統領の政策運営や欧州の重要選挙など海外情勢の先行きに懸念があり、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、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、成約件数は減少しており、特にアパートの空室率は平成27年半ばから急上昇しております。

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、当第2四半期累計期間の経営成績は、売上高2,443百万円（前年同四半期比0.3%減）、営業利益561百万円（前年同四半期比10.2%増）、経常利益293百万円（前年同四半期比23.5%増）、四半期純利益258百万円（前年同四半期比19.0%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。

（賃貸事業）

既存ビル及びレジデンスの売上高は2,125百万円（前年同四半期比3.2%増）、売上総利益は945百万円（前年同四半期比11.6%増）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318百万円（前年同四半期比18.8%減）、売上総利益は51百万円（前年同四半期比35.7%減）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、総資産は、前事業年度末の52,286百万円から53,752百万円と1,465百万円増加しました。これは主に、建物が221百万円減少したものの、現金及び預金が1,643百万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35,092百万円と1,245百万円増加しました。これは主に、短期借入金500百万円、長期借入金（1年内返済予定含む）が734百万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18,659百万円と220百万円増加しました。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、四半期純利益258百万円、繰延ヘッジ損失の減少112百万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801百万円の収入超過、投資活動によるキャッシュ・フローが121百万円の支出超過、財務活動によるキャッシュ・フローが994百万円の収入超過となったことにより、前事業年度末より1,673百万円増加し、10,866百万円となりました。

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、801百万円の収入超過（前年同四半期は700百万円の収入超過）となりました。これは主に、税引前四半期純利益293百万円、減価償却費381百万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、121百万円の支出超過（前年同四半期は1,370百万円の支出超過）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151百万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、994百万円の収入超過（前年同四半期は437百万円の収入超過）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出565百万円、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1,300百万円及び短期借入金の純増加額500百万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29年2月6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. 四半期財務諸表及び主な注記

(1) 四半期貸借対照表

(単位:千円)

	前事業年度 (平成28年9月30日)	当第2四半期会計期間 (平成29年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,227,420	10,871,135
営業未収入金	24,992	22,733
販売用不動産	1,211,877	1,147,706
仕掛販売用不動産	312,462	389,303
未成工事支出金	—	1,190
その他	174,470	166,453
貸倒引当金	△1,430	△1,300
流動資産合計	10,949,792	12,597,223
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	15,664,151	15,442,848
土地	24,041,459	24,041,459
その他(純額)	243,994	246,600
有形固定資産合計	39,949,604	39,730,908
無形固定資産	780,526	777,978
投資その他の資産	606,597	646,168
固定資産合計	41,336,728	41,155,055
資産合計	52,286,521	53,752,279
負債の部		
流動負債		
営業未払金	23,897	24,335
短期借入金	—	500,000
1年内償還予定の社債	179,618	179,618
1年内返済予定の長期借入金	2,720,034	2,773,852
未払法人税等	17,266	60,002
賞与引当金	14,359	19,904
その他	514,019	566,867
流動負債合計	3,469,194	4,124,579
固定負債		
社債	4,756,528	4,666,719
長期借入金	22,381,469	23,061,821
退職給付引当金	19,363	21,021
役員退職慰労引当金	218,677	225,344
受入敷金保証金	1,728,425	1,831,301
その他	1,273,549	1,161,983
固定負債合計	30,378,013	30,968,190
負債合計	33,847,208	35,092,770
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	9,361,732	9,469,868
自己株式	△422,757	△422,757
株主資本合計	19,007,346	19,115,482
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△568,034	△455,973
評価・換算差額等合計	△568,034	△455,973
純資産合計	18,439,312	18,659,509
負債純資産合計	52,286,521	53,752,279

(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27年10月1日 至平成28年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)
売上高	2,450,425	2,443,436
売上原価	1,523,107	1,446,140
売上総利益	927,317	997,296
販売費及び一般管理費	417,360	435,307
営業利益	509,956	561,988
営業外収益		
受取利息	1,137	388
雑収入	1,550	747
営業外収益合計	2,688	1,136
営業外費用		
支払利息	246,919	244,589
資金調達費用	13,526	11,015
雑損失	14,203	13,597
営業外費用合計	274,649	269,202
経常利益	237,995	293,922
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	237,557	293,922
法人税等	20,200	35,260
四半期純利益	217,357	258,662

(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27年10月1日 至平成28年3月31日)	当第2四半期累計期間 (自平成28年10月1日 至平成29年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前四半期純利益	237,557	293,922
減価償却費	421,390	381,909
のれん償却額	2,127	2,127
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△180	△130
賞与引当金の増減額(△は減少)	6,707	5,544
退職給付引当金の増減額(△は減少)	△5,552	1,657
役員退職慰労引当金の増減額(△は減少)	6,404	6,666
受取利息及び受取配当金	△1,137	△388
支払利息	246,919	244,589
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)	10,024	2,259
たな卸資産の増減額(△は増加)	47,755	△13,861
仕入債務の増減額(△は減少)	35,298	437
未払消費税等の増減額(△は減少)	△2,746	36,162
その他	△58,245	86,958
小計	946,760	1,047,857
利息及び配当金の受取額	1,137	388
利息の支払額	△246,351	△245,957
法人税等の支払額	△783	△992
営業活動によるキャッシュ・フロー	700,762	801,295
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)	30,000	30,000
有形固定資産の取得による支出	△1,394,114	△151,594
無形固定資産の取得による支出	△290	—
その他	△6,398	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,370,803	△121,594
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	—	500,000
長期借入れによる収入	1,540,000	1,300,000
長期借入金の返済による支出	△862,293	△565,829
社債の償還による支出	△89,809	△89,809
配当金の支払額	△150,443	△150,346
財務活動によるキャッシュ・フロー	437,454	994,014
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△232,586	1,673,715
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四半期末残高	9,021,111	10,866,135

(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。

(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。

(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しいたしました。これに伴い、第1四半期会計期間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、当第2四半期累計期間の営業利益、経常利益及び税引前四半期純利益はそれぞれ57,970千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)を第1四半期会計期間から適用しております。

（セグメント情報）

I. 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。

II 前第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）

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。

III 当第2四半期累計期間（自平成28年10月1日 至平成29年3月31日）

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	2,125,393	318,043	2,443,436	—	2,443,436
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	—	—
計	2,125,393	318,043	2,443,436	—	2,443,436
セグメント利益	945,772	51,523	997,296	—	997,296

（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。