

# 2024年9月期 第2四半期決算説明資料

2024年5月16日  
株式会社ランドビジネス  
(東証スタンダード 8944)

<https://www.lbca.co.jp>

# INDEX

<u>A. 経営成績および財政状態</u>	.....	P 3
<u>B. 事業戦略</u>	.....	P 9
<u>C. 参考資料</u>	.....	P 19

Land Business co., Ltd.

## 2024年9月期 第2四半期ハイライト

### ◇婦人服企画製造販売業 企業買収(子会社化)

12月22日 株式会社フランドルの株式を100%取得

### ◇飲食店(和食・すし業態)3店舗 事業譲受

東銀座、築地、新宿に店舗増加 外食事業強化

### ◇オフィス・レジデンスともに空室率減少

3月末時点空室率 レジデンス： 4. 3% (戸数比)、ビル：2. 7% (面積比)

### ◇固定資産売却益 3,066百万円計上

10月 賃貸オフィスビル2物件(港区・中央区)売却 事業用資産の買換え検討

# A. 経営成績および財政状態

# 損益計算書

(単位:百万円)

連結
----

	2023年9月期		2024年9月期		前期比
	第2四半期累計 2022/10-2023/03		第2四半期累計 2023/10-2024/03		
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	2,280	100.0%	3,689	100.0%	61.7%
売上総利益	833	36.5%	1,457	39.5%	74.9%
営業利益	58	2.5%	△ 569	△15.4%	△1073.7%
経常利益・損失(△)	△ 165	△7.2%	△ 762	△20.6%	361.5%
当期純利益	264	11.5%	△ 42	△1.1%	△116.0%
EPS(円)	13.32	----	△ 2.14	----	

## 貸借対照表

連結

(単位:百万円)

	2023年9月30日		2024年3月31日		前期末比
	前期末	百分比	当期末	百分比	
現預金	10,712	19.8%	9,191	17.1%	△ 1,520
販売用不動産(仕掛含む)	6,460	11.9%	6,444	11.9%	△ 15
固定資産(有形+無形)	34,975	64.9%	34,575	64.3%	△ 400
その他資産	1,729	3.2%	3,538	6.5%	1,808
資産合計	53,877	100.0%	53,749	100.0%	△ 127
有利子負債(1年以内返済)	3,951	7.3%	4,656	8.6%	704
有利子負債(長期)	25,917	48.1%	24,481	45.5%	△ 1,435
その他負債	5,289	9.8%	6,055	11.2%	766
負債合計	35,158	65.2%	35,193	65.4%	35
資本金	4,969	9.2%	4,969	9.2%	—
剰余金他	13,749	25.5%	13,586	25.2%	△ 162
純資産合計	18,718	34.7%	18,556	34.5%	△ 162
負債・純資産合計	53,877	100.0%	53,749	100.0%	△ 127

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

連結
----

	2023年9月期		2024年9月期
	第2四半期累計 2022/10-2023/03	通期累計 2022/10-2023/09	第2四半期累計 2023/10-2024/03
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 17	△ 7	△ 790
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,152	1,918	300
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,774	△ 2,065	△ 1,075
現金及び現金同等物の増加額	△ 639	△ 154	△ 1,564
現金及び現金同等物の期首残高	10,784	10,784	10,630
現金及び現金同等物の期末残高	10,144	10,630	9,065

# 2024年9月期の業績予想

(単位:百万円)

連 結
-----

	2023年9月期		2024年9月期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,490	100.0%	10,813	100.0%	140.8%
売上総利益	1,641	36.5%	5,311	49.1%	223.6%
営業利益	△ 42	△0.9%	△ 1,116	△10.3%	2553.5%
経常利益・損失(△)	△ 472	△10.5%	△ 1,480	△13.6%	213.2%
当期純利益	349	7.7%	△ 604	△5.5%	△273.0%
EPS(円)	17.61	---	△ 30.48	---	
配当金(円)	6	---	6	---	



# 2024年9月期 セグメント別業績予想

(単位:百万円)

連結
----

	2023年9月期			2024年9月期		
	実績			予想		
	不動産関連事業	外食事業	服飾事業	不動産関連事業	外食事業	服飾事業
売上高	4,393	66	30	4,174	421	6,021
営業利益	1,418	△ 449	△ 155	1,431	△ 739	△ 723

# B. 事業戦略

## 事業展開ポートフォリオ

魚月  
鮭やまけん



Pelican Moon Caffe

地中海ダイニング  
ポセイドン



Forno di da Vinci



カフェ  
レストラン

ベーカリー



Stardust



ホテル



株式会社サンク  
THANK

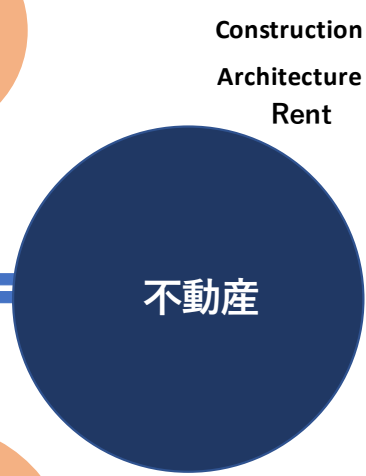
Michelangelo Masterpiece



服飾



特許  
発明/開発



不動産

Construction  
Architecture  
Rent

専用エレベータ増設リノベーション工法  
Guardian City Project  
Master Piece Plaza  
Hydrogen Energy Utilization

2024年4月9日 2社合併  
株式会社TexTech

## 外食事業

### ■店舗開発およびM&Aを活用した多業態展開

店舗立地の特性に応じて内装・メニューを柔軟に開発

上質な店舗空間・商品で高単価・高付加価値を提供

M&Aを活用してターゲットの異なる複数業態を展開

取得店舗のブラッシュアップにより利益率の向上を目指す

### ■今後の出店計画

- ・自由が丘（自社物件）
- ・鎌倉駅前（賃借）
- ・築地（自社物件）
- ・銀座（賃借）

### 開店予定

- ・・・2025年春
- ・・・2025年春
- ・・・2025年春
- ・・・2025年夏

※Sophia Loren Restaurant業態での出店検討のため開店予定を繰り下げ

### ■事業譲受による外食事業の強化

当社グループでの営業開始日：2024年2月1日

#### 鮨 やまけん 2店舗

##### <東銀座店>

席数：50席（61.54坪）

東京メトロ日比谷線ほか「東銀座」駅 徒歩1分

東京メトロ銀座線ほか「銀座」駅 徒歩4分

##### <新宿東口店>

席数：44席（34.78坪）

JR線ほか「新宿」駅 徒歩4分

都営地下鉄大江戸線「新宿西口」駅 徒歩4分

#### 日本料理 魚月（なづき） 1店舗

席数：150席（210.22坪）

東京メトロ日比谷線「築地」駅 徒歩3分

都営地下鉄大江戸線「築地市場」駅 徒歩5分



### ■ 外食事業 新規業態の開発

## Sophia Loren Restaurant事業

### 2024年4月19日 日本市場ライセンス契約締結

イタリア人女優 Sophia Loren氏のブランドをグローバルに展開する  
Dreamfood S.r.l.社（本社：ナポリ）とライセンス契約を締結

正統イタリア料理を伝えるメニューと日本独自の嗜好を反映したメニューを同時に展開



ローマ空港店



ミラノ店

# 服飾事業

## ■株式会社フランドルの株式取得(子会社化)

**FLANDRE CO., LTD.**

株式取得日：2023年12月22日

### 1980年創業 婦人服企画・製造・販売

「SUPERIOR CLOSET」「INÉD」「I.T.'S.international」等のブランドを百貨店を中心に90店舗展開

Michelangelo Masterpiece銀座旗艦店に加えて販売網を拡充

グループ内製造子会社との協業により  
製造から販売までの一貫体制を強化し、  
既存の商品に加え高品質・高付加価値の商品の提供を目指す

### ■ 旗艦店「Michelangelo Masterpiece」 新規開業

当社グループの服飾事業のコンセプトを体現する旗艦店

**「Michelangelo Masterpiece」(ミケランジェロマスターピース)**

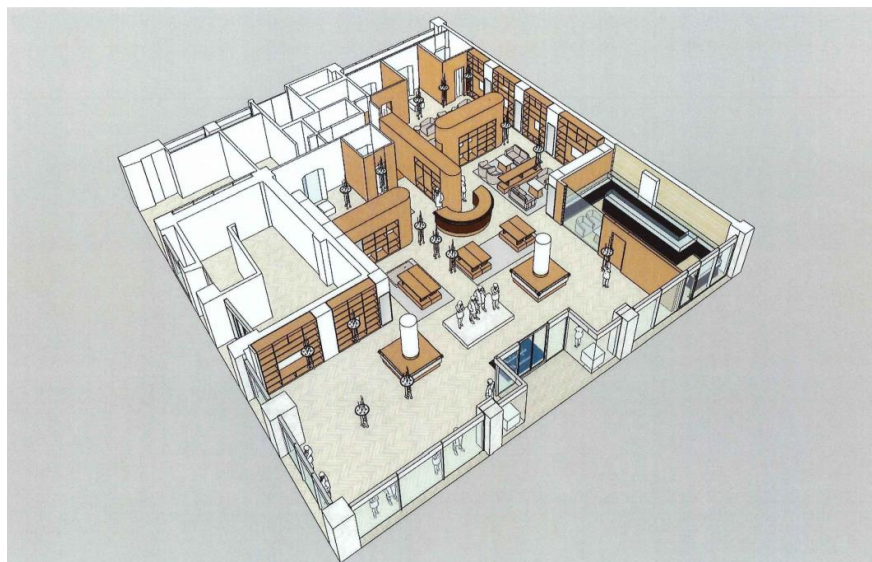
中央区銀座1丁目に2024年10月開店予定

イタリア現地メーカーとのOEMを中心に商品供給

Michelangelo Masterpieceブランドとして販売



*Michelangelo Masterpiece*





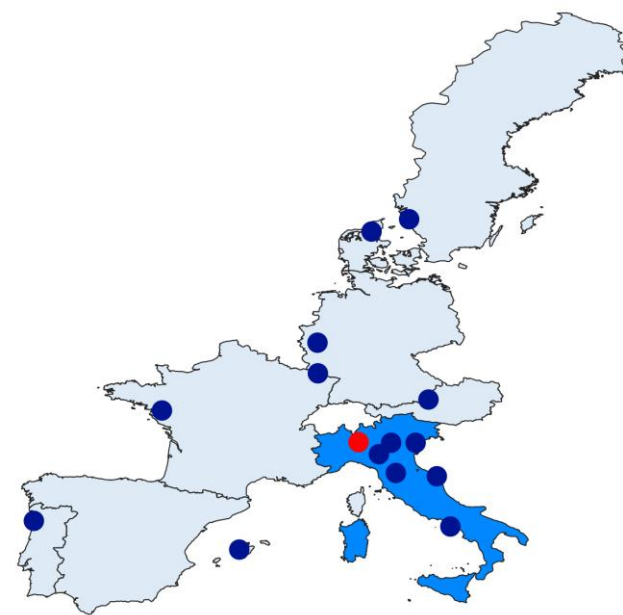
### ■ シューズ販売店「Salvatore A'」新規開業

新業態「Salvatore A'」(サルバトーレ アーダッシュ)

中央区銀座1丁目に2024年8月開店予定

イタリアを中心に、フランス、スペイン、ポルトガルほか  
ヨーロッパ8か国から高品質のアイテムを厳選

フォーマルなレザーシューズから  
洗練されたデザインのスニーカー、  
高機能スポーツシューズまで幅広い商品展開



# 今後ともよろしくお願いいたします

## 当資料取扱上のご注意

本資料に記載された内容は、2024年5月16日現在において一般的に認識されている経済・社会等の情勢および当社が合理的と判断した一定の前提に基づいて作成されておりますが、経営環境の変化等の事由により、予告なしに変更される可能性があります。

投資に際しての最終的なご判断は、お客様ご自身がなされるようお願いいたします。

## IRに関するお問合せ先

株式会社ランドビジネス  
経営企画室  
TEL:03-3595-1371  
FAX:03-3595-1380

### 会社概要

会社名：株式会社ランドビジネス

代表者：代表取締役社長 森作 哲朗

所在地：東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビルディング

設立：1985年2月13日

資本金：49億69百万円（2024年3月末）

従業員数：連結 600名（2024年3月末）

決算期：9月

上場：東証スタンダード（証券コード：8944）

株式の状況（2024年3月末）：発行済み株式数 26,780,800株、株主数：2,686名

主な株主：亀井正通（28.5%）、株式会社ランドビジネス（自己株）（25.8%）、亀井綾子（16.4%）

主要取引銀行：朝日信用金庫、あおぞら銀行、三井住友銀行、西武信用金庫、関西みらい銀行

事業内容：①不動産関連事業

②外食事業

③服飾事業

### 沿革

- |          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 1985年 2月 | 総合不動産を目的として東京都杉並区に当社設立               |
| 1985年 8月 | 東京都渋谷区に本社を移転                         |
| 1985年12月 | 宅地建物取引業免許を取得し、コンサルタント事業(※設計建築事業)を開始  |
| 1988年 4月 | 一級建築士事務所登録を行い、設計監理事業(※設計建築事業)を開始     |
| 1992年 4月 | 特定建設業の登録を行い建築事業(※設計建築事業)を開始          |
| 1994年 1月 | 東京都港区に本社を移転。AM業務受託事業(※賃貸事業)を本格的に開始   |
| 1996年 6月 | 東京都千代田区に本社を移転                        |
| 2001年 5月 | 不動産賃貸事業(※賃貸事業)を開始                    |
| 2001年 8月 | 戸建開発販売事業(※開発分譲事業)を開始                 |
| 2002年 5月 | オフィスビル等及び不動産関連資産への投資事業(※不動産投資事業)を開始  |
| 2004年 1月 | マンション開発販売事業(※開発分譲事業)を開始              |
| 2005年 7月 | ジャスダック証券取引所へ上場                       |
| 2006年 9月 | 東京証券取引所 市場第二部へ上場                     |
| 2007年 9月 | 東京証券取引所 市場第一部へ上場                     |
| 2014年 7月 | 経団連加盟                                |
| 2018年12月 | 新規事業に備え定款変更                          |
| 2020年 3月 | (株)スターダスト(100%子会社)に商号変更 ホテル事業の運営会社   |
| 2020年10月 | (株)ペリカンムーン(100%子会社)設立 カフェ・レストラン事業を開始 |
| 2022年10月 | (株)ペリカンムーン (株)ランドビジネスを存続会社として吸収合併    |
| 2023年12月 | (株)フランドルの株式取得(子会社化)                  |