

# 2022年9月期 決算説明資料

2022年11月15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 20

Land Business co., Ltd.

## 2022年9月期 ハイライト

### ◇新規事業 カフェ・レストラン3号店出店

9月15日 東京・千代田に「ペリカンムーンカフェ霞が関コモンゲート店」オープン

### ◇レジデンス「ソサエティ」順調に稼働、賃貸ビルも好調

9月末時点空室率 レジデンス：5.9%（戸数比）、ビル：3.1%（面積比）

### ◇賃貸ビル バリューアップ工事を継続

神田岩本町・神田・幡ヶ谷プラザビルを改装

### ◇固定資産売却益 868百万円計上

9月 賃貸レジデンス2物件（世田谷区）売却

# A. 経営成績および財政状態

# 損益計算書

(単位:百万円)

連結

個別(参考)

	2022年9月期		2021年9月期		2022年9月期		前期比
	金額	金額	百分比	金額	百分比		
売上高	4,645	4,588	100.0%	4,545	100.0%	$\Delta 0.9\%$	
期初予想	—	4,600	100.0%	—			
売上総利益	1,591	1,805	39.3%	1,542	33.9%	$\Delta 14.5\%$	
営業利益	305	767	16.7%	447	9.9%	$\Delta 41.6\%$	
経常利益・損失( $\Delta$ )	$\Delta 146$	238	5.2%	$\Delta 8$	$\Delta 0.0\%$	$\Delta 100.3\%$	
期初予想	—	400	8.7%	—			
当期純利益	266	315	6.9%	234	5.2%	$\Delta 26.0\%$	
期初予想	—	260	5.7%	—			
EPS(円)	13.45	15.88	----	11.82	----		
BPS(円)	930.31	919.53	----	928.39	----		
配当金(円)	6	6	----	6	----		

## 貸借対照表

(単位:百万円)

連結

個別(参考)

	2022年9月期			2022年9月期		
	当期末	前期末	百分比	当期末	百分比	前期末比
現預金	10,866	9,560	17.8%	10,747	19.9%	1,187
販売用不動産(仕掛含む)	5	5	0.0%	5	0.0%	—
固定資産(有形+無形)	42,368	42,624	79.5%	41,834	77.5%	△ 789
その他資産	972	1,404	2.6%	1,422	2.6%	17
資産合計	54,212	53,594	100.0%	54,010	100.0%	415
有利子負債(1年以内返済)	2,465	1,965	3.7%	2,465	4.6%	491
有利子負債(長期)	29,249	29,843	55.7%	29,249	54.2%	△ 725
その他負債	4,035	3,536	6.6%	3,871	7.2%	473
負債合計	35,749	35,345	65.9%	35,585	65.9%	240
資本金	4,969	4,969	9.3%	4,969	9.2%	—
剰余金他	13,493	13,279	24.8%	13,455	24.9%	175
純資産合計	18,463	18,249	34.1%	18,424	34.1%	175
負債・純資産合計	54,212	53,594	100.0%	54,010	100.0%	416

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

連結

個別(参考)

	2022年9月期
	当期
営業活動によるキャッシュ・フロー	814
投資活動によるキャッシュ・フロー	676
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 376
現金及び現金同等物の増加額	1,114
現金及び現金同等物の期首残高	9,670
現金及び現金同等物の期末残高	10,784

2021年9月期
前期
971
△128
△1,869
△ 1,026
10,469
9,443

## 2023年9月期の業績予想

(単位:百万円)

連結

連結

	2022年9月期		2023年9月期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,645	100.0%	5,700	100.0%	22.7%
売上総利益	1,591	34.3%	2,550	44.7%	60.2%
営業利益	305	6.6%	620	10.9%	102.7%
経常利益・損失(△)	△ 146	△3.1%	190	3.3%	230.1%
当期純利益	266	5.7%	40	0.7%	△85.0%
EPS(円)	13.45	---	2.02	---	
BPS(円)	930.31	---	926.33	---	
配当金(円)	6	---	6	---	

# 2023年9月期 セグメント別業績予想

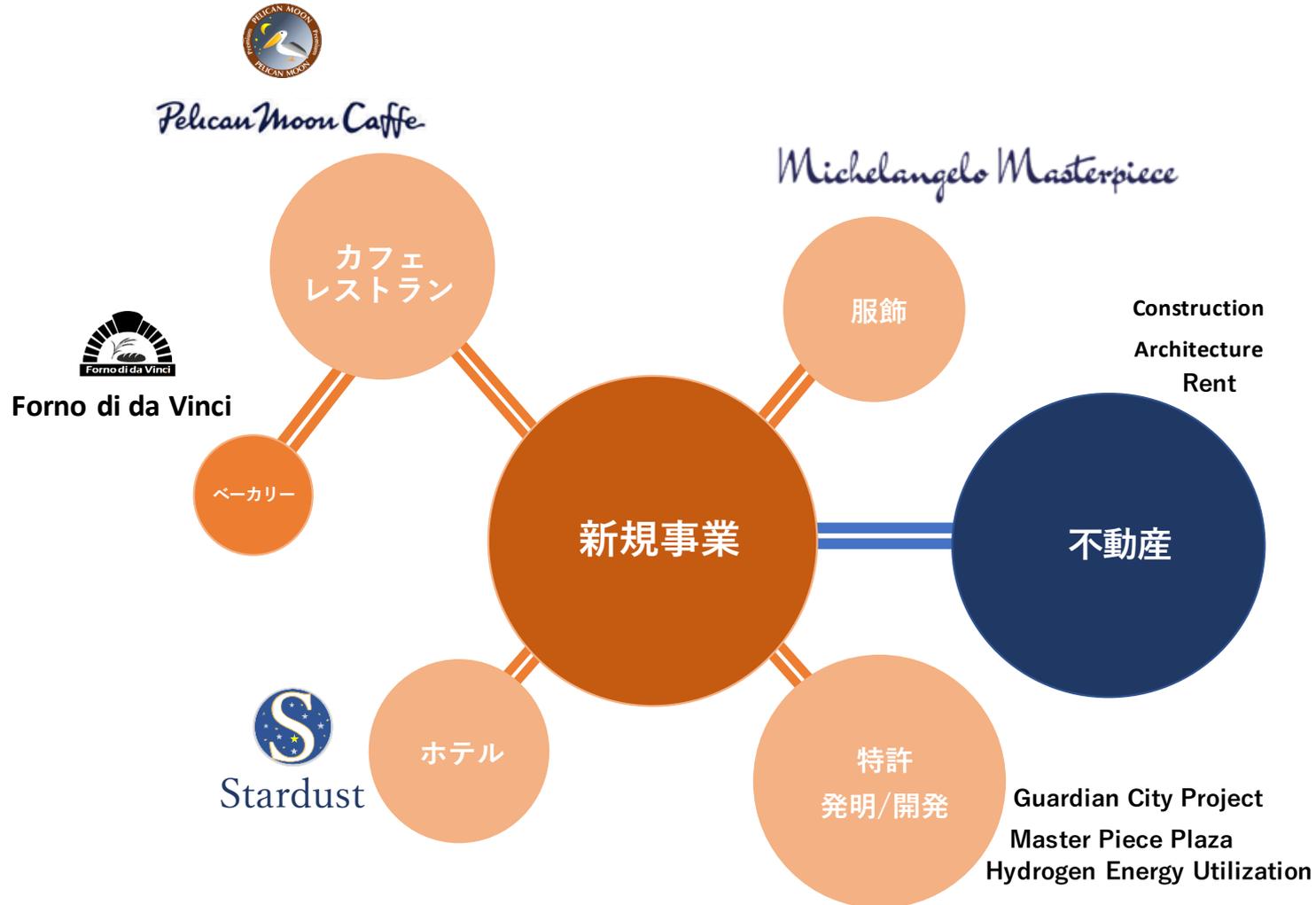
(単位:百万円)

連結
----

	2022年9月期		2023年9月期	
	実績		予想	
	不動産関連事業	外食事業	不動産関連事業	外食事業
売上高	4,510	82	4,545	1,081
営業利益	1,580	△ 243	1,760	△ 123

# B. 事業戦略

## 今後の事業展開



## カフェ・レストラン事業

### 「ペリカンムーンカフェ 霞が関コモンゲート店」

・2022年9月15日オープン

霞が関コモンゲート西館 1F飲食店フロアに立地



- ・コンパクトながらも「美しくゆとりがありくつろげる空間」  
アフターワークの飲酒需要にも対応
- ・近隣のオフィスワーカー向けにテイクアウト商品を充実  
店内ベーカリーの焼きたてパン・ランチボックス

## カフェ・レストラン事業の展開

### ■ 今後の出店計画

- ・神田(自社物件)
- ・霞が関コモンゲート(賃借)
- ・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

- ・・・2023年 初旬
- ・・・2023年 春
- ・・・2023年 春
- ・・・2023年度
- ・・・2023年度
- ・・・2023年度

### ■ 柔軟な業態計画

出店候補地の立地およびターゲットに応じて、  
内装・メニュー・店舗オペレーションを柔軟に開発  
各店舗が同質でない、個性あるカフェレストランを目指す

## 「神田計画（「ペリカンムーンプロヴァンス」）」

神田の街にこれまでにない新しい空間を

神田プラザビル（自社物件）JR・東京メトロ 神田駅 徒歩5分  
1F 約199㎡ 客席数：100席強



- ・飲食店の少ないエリア
- ・ビジネスパーソンおよび周辺居住者向け
- ・ビーフシチューなど食材と味にこだわった高付加価値メニュー

## 「鎌倉駅前計画」

鎌倉の街に相応しいくつろぎの空間を

JR鎌倉駅 徒歩1分 横浜銀行鎌倉支店の建物の一部を賃借  
駅前ロータリー立地 1F・2F 計約600㎡(約180坪)



鎌倉市年間観光客  
約2,000万人(コロナ以前)

国内外からの観光客  
を含む広い顧客層

# 服飾事業

## ■紳士服(スーツ・ジャケット等)のオーダー事業

2021年5月の営業開始から1年間で400着超販売



## Michelangelo Masterpiece

- ・「ミケランジェロ マスターピース」ブランドにて  
2023年度 銀座にて新規出店予定
- ・女性用オーダースーツ・服飾小物等の取扱いを開始し、  
事業領域拡大

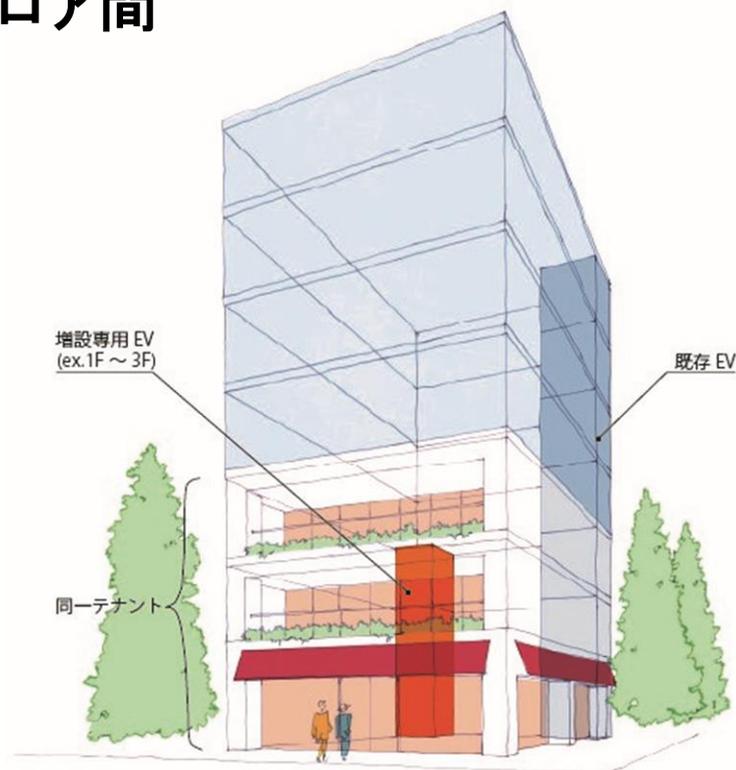
## 発明・開発事業①

### ■ One Worldエレベーターシステム 特許取得

既存エレベーターとは別に、特定のフロア間  
のみで運用するエレベーターを増設

飲食・物販店舗の集客力向上  
テナントの利便性向上

⇒ビル賃貸事業・飲食事業  
双方での特許の活用



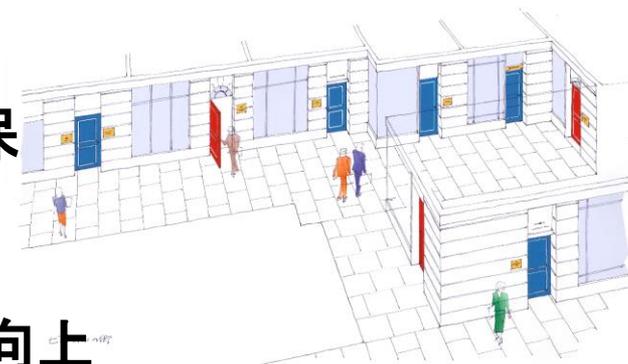
## 発明・開発事業②

### ■ビルの中に街並みを フロア分割リフォーム 特許取得

既存専有部に共用通路スペースを新設し、  
複数に分割された新たな専有スペースを確保

分割が容易となり無窓区画を回避

各階ごとに異なるデザインを施すことで価値向上



神田プラザビル・神田岩本町プラザビルでの実施例

# 不動産事業(賃貸ビル)

## ■ 所有ビルの更なるリーシング推進

⇒バリューアップ工事の加速

- ・特許を生かしたデザイン性の高いフロア分割
- ・共用ラウンジ・会議室の新設により付加価値創造



# 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、2022年11月15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(2022年9月末)

従業員数: 連結 31名(2022年9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(2022年9月末): 発行済み株式数 26,780,800株、株主数: 3,016人

株主: 亀井正通(28.5%)、亀井綾子(16.4%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行等

事業内容: ①不動産関連事業

②外食事業

### 沿革

- 1985年 2月 総合不動産業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・レストラン事業に着手。