

# 2024年9月期 決算説明資料

2024年11月19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>

## 2024年9月期 ハイライト

### ◇ 婦人服企画製造販売業 企業買収(子会社化)

2023年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

2024年9月末時点空室率 レジデンス：6.6% (戸数比) ・ビル：4.1% (面積比)

### ◇ 固定資産売却益 3,066百万円計上

2023年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

# INDEX

A. 経営成績および財政状態	・・・・・・・・・・	P. 1
B. 事業戦略	・・・・・・・・・・	P. 7
C. 参考資料	・・・・・・・・・・	P. 14

**Land Business co.,ltd.**

# A. 経営成績および財政状態

# 損益計算書

連 結

(単位:百万円)

	2023年9月期		2024年9月期		増減額
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	4,490	100.0%	9,975	100.0%	5,485
業績予想 (2014年5月時点)	-		10,813	100.0%	
売上総利益	1,641	36.0%	4,403	44.1%	2,762
営業利益	△ 42	△0.9%	△ 1,551	△15.5%	△ 1,510
経常利益・損失(△)	△ 472	△10.5%	△ 1,963	△19.6%	△ 1,491
業績予想 (2014年5月時点)	-		△ 1,480	△21.6%	
当期純利益・損失(△)	349	7.7%	△ 2,099	△21.0%	△ 2,449
業績予想 (2014年5月時点)	-		△ 604	△10.8%	
EPS (円)	17.61	—	-105.77	—	
BPS (円)	943.19	—	831.34	—	

# 貸借対照表

連結

(単位：百万円)

	2023年9月30日		2024年9月30日		前期末比
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	10,712	19.8%	6,073	11.6%	△ 4,638
販売用不動産（仕掛含む）	6,460	11.9%	31,747	61.0%	25,287
固定資産（有形＋無形）	34,975	64.9%	9,190	17.6%	△ 25,784
その他資産	1,729	3.2%	5,020	9.6%	3,291
<b>資産合計</b>	<b>53,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,032</b>	<b>100.0%</b>	<b>△ 1,844</b>
有利子負債（1年以内返済）	3,951	7.3%	3,884	7.4%	△ 67
有利子負債（長期）	25,917	48.1%	25,780	49.5%	△ 136
その他負債	5,289	9.8%	5,869	11.2%	579
<b>負債合計</b>	<b>35,158</b>	<b>65.2%</b>	<b>35,533</b>	<b>68.2%</b>	<b>375</b>
資本金	4,969	9.2%	4,969	9.5%	-
剰余金他	13,749	25.5%	11,529	22.1%	△ 2,219
<b>純資産合計</b>	<b>18,718</b>	<b>34.7%</b>	<b>16,498</b>	<b>31.7%</b>	<b>△ 2,219</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>53,877</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,032</b>	<b>100.0%</b>	<b>△ 1,844</b>

## キャッシュフロー計算書

連結

(単位:百万円)

	2023年9月期	2024年9月期
	前期 2022/10-2023/09	当期 2023/10-2024/09
営業活動によるキャッシュ・フロー	△ 7	△ 2,643
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,918	△ 1,504
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 2,065	△ 534
現金及び現金同等物の増加額	△ 154	△ 4,682
現金及び現金同等物の期首残高	10,784	10,630
現金及び現金同等物の期末残高	10,630	5,947

## 2025年9月期の業績予想

連結

(単位:百万円)

	2024年9月期		2025年9月期		増減額
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	9,975	100.0%	15,665	100.0%	5,690
売上総利益	4,403	44.1%	8,245	52.6%	3,842
営業利益・損失(△)	△ 1,551	△15.5%	△ 755	△7.5%	797
経常利益・損失(△)	△ 1,963	△19.6%	△ 1,205	△12.0%	759
当期純利益・損失(△)	△ 2,099	△21.0%	△ 1,325	△13.2%	774
EPS (円)	△ 105.77	—	△ 66.76	—	
配当金 (円)	6.0	—	6.0	—	

## 2025年9月期 セグメント別業績予想

連結

(単位:百万円)

	2024年9月期			2025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	4,140	602	5,032	4,145	2,735	8,585
営業利益	1,335	△ 736	△ 1,058	1,420	198	△ 378

## B. 事業戦略

## 事業展開ポートフォリオ

魚 月  
鯨やまけん



Pelican Moon Caffe

地中海ダイニング  
ポセイドン



Forno di da Vinci

ベーカリー



Stardust

ホテル

FLANDRE CO., LTD.

甲府貴宝株式会社  
Kofu Kihō Co., Ltd.

株式会社 サンク  
THANK

GENTS  
Co., Ltd. ESTD 1969

2024年4月9日 2社合併  
株式会社Tex Tech

Michelangelo Masterpiece

服飾

Construction  
Architecture  
Rent

新規事業

不動産

特許  
発明/開発

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

### ■ ランドビジネスイタリアをミラノ「モンテナポレオーネ通り19番」に開設 当社グループの服飾事業、宝飾事業、飲食事業のヨーロッパの拠点として活用 Land Business Italia ( Via Monte Napoleone)



Land Business Italia



Cartier



HARRY WINSTON



HERMÈS



# 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 【2025年9月期 開店予定12店舗】

- |      |     |                           |
|------|-----|---------------------------|
| 銀座   | 【4】 | (レストランカフェ・イタリアン・寿司・鉄板焼き)  |
| 自由が丘 | 【3】 | (イタリアン・レストランカフェ・ペリカンザテラス) |
| 鎌倉   | 【2】 | (ソフィアローレンレストラン・物販)        |
| 築地   | 【3】 | (ソフィアローレンレストラン・カフェ・物販)    |



# 服飾事業

## ■ 株式会社フランドルの株式取得（子会社化）

1980年創業 婦人服企画・製造・販売 （株式取得日：2023年12月22日）

FLANDRE CO., LTD.

- ・百貨店等の店舗を改装し集客力、販売促進を強化
- ・社員を「ミラノ90店舗」「パリ60店舗」の視察研修に順次派（年間100名を予定）最新の情報を体感することで、企画、デザイン販売力の底上げを図る
- ・女性を中心とした執行体制に変更し、既存商品のリブランディングに加え高品質、高付加価値の商品の提供を目指す



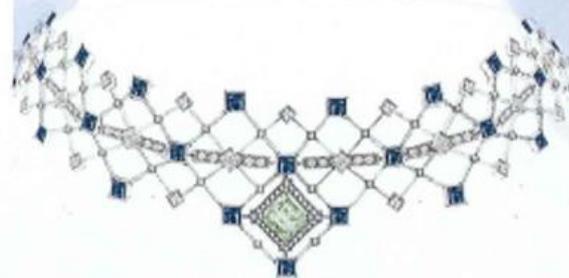
### ■ ジュエリーショップ「Stella Polaris」新規開業

～ 中央区銀座1丁目に2025年9月 開店予定 ～

甲府貴宝（宝飾品の製造・卸売子会社）がつくる商品商品に加え  
イタリアのジュエリー会社3社と提携



*Stella Polaris*



# 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11月19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  
管理部

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(2023年9月末)

従業員数: 連結 205名(2023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(2023年9月末): 発行済み株式数 26,780,800株、株主数: 2,683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 |