



2023年9月期 決算短信(日本基準)(連結)

2023年11月13日

上場会社名 株式会社ランドビジネス
コード番号 8944 URL <https://www.lbca.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 森作 哲朗

問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理部担当兼管理部部長 (氏名) 柴田 享 TEL 03-3595-1371

定時株主総会開催予定日 2023年12月21日 配当支払開始予定日 2023年12月22日

有価証券報告書提出予定日 2023年12月21日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年9月期の連結業績(2022年10月1日～2023年9月30日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	4,490	3.3	42		472		349	30.9
2022年9月期	4,645		305		146		266	

(注) 包括利益 2023年9月期 374百万円 (14.5%) 2022年9月期 327百万円 (%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
2023年9月期	17.61		1.9	0.9	0.9
2022年9月期	13.45		1.4	0.3	6.6

(参考) 持分法投資損益 2023年9月期 百万円 2022年9月期 百万円

2022年9月期より連結財務諸表を作成しているため、2022年9月期の対前期増減率は記載しておりません。また、2022年9月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は、期末自己資本及び期末総資産に基づいて計算しております。

(2) 連結財政状態

	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
2023年9月期	53,877	18,718	34.7	943.19
2022年9月期	54,212	18,463	34.1	930.31

(参考) 自己資本 2023年9月期 18,718百万円 2022年9月期 18,463百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業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	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年9月期	7	1,918	2,065	10,630
2022年9月期	814	676	376	10,784

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産 配当率 (連結)
	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	百万円	%	%
2022年9月期		0.00		6.00	6.00	119	44.6	0.6
2023年9月期		0.00		6.00	6.00	119	34.1	0.6
2024年9月期(予想)		0.00		6.00	6.00		6.7	

(注) 2022年9月期より連結財務諸表を作成しているため、2022年9月期の純資産配当率(連結)については期末1株当たり純資産に基づいて計算しております。

3. 2024年9月期の連結業績予想(2023年10月1日～2024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		親会社株主に帰属する 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	6,384	42.2	79		292		1,774	407.6	89.39

注記事項

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 社 (社名) 、 除外 社 (社名)
- (2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
 以外の会計方針の変更 : 無
 会計上の見積りの変更 : 無
 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	2023年9月期	26,780,800 株	2022年9月期	26,780,800 株
期末自己株式数	2023年9月期	6,934,685 株	2022年9月期	6,934,685 株
期中平均株式数	2023年9月期	19,846,115 株	2022年9月期	19,846,115 株

(参考)個別業績の概要

2023年9月期の個別業績(2022年10月1日～2023年9月30日)

(1) 個別経営成績

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年9月期	4,442	2.3	32		459		365	56.0
2022年9月期	4,545	0.9	447	41.7	0		234	25.7

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後 1株当たり当期純利益
	円 銭	円 銭
2023年9月期	18.44	
2022年9月期	11.82	

(2) 個別財政状態

	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
2023年9月期	53,511	18,696	34.9	942.09
2022年9月期	54,010	18,424	34.1	928.39

(参考) 自己資本 2023年9月期 18,696百万円 2022年9月期 18,424百万円

決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

業績予想には、本資料発表日現在の将来に関する前提・見通し・計画に基づく予測が含まれています。今後の経済情勢・市場の変動等に関わるリスクや不確定要因により、実際の業績は予想数値と異なる可能性があります。

業績予想の前提となる仮定等については、添付資料3ページ「1. 経営成績等の概況(4) 今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	2
(4) 今後の見通し	3
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	12
(継続企業の前提に関する注記)	12
(賃貸等不動産関係)	12
(セグメント情報)	13
(収益認識関係)	15
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	16

1. 経営成績等の概況

当連結会計年度より、服飾事業の重要性が高くなったため、従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。また、前連結会計年度との比較については、新しいセグメント区分に基づき記載しております。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末日現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度（2022年10月1日～2023年9月30日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の分類が5類へ引き下げられたことにより経済社会活動の正常化が進み、景気は緩やかな回復の動きが見られるものの、地政学リスクの高まりや、物価高騰、為替市場における円安傾向による経済への影響など依然として先行き不透明な状況が続いております。

不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル市場では、働き方改革やリモートワークの普及による募集賃料下落、空室率上昇の影響が依然として継続しており、市況の改善は緩やかな状況となっております。賃貸レジデンス市場においても、働き方改革やリモートワークの普及による住環境ニーズの変化などが見受けられ、一部では賃料上昇の兆しが見受けられます。いずれも、今後の動向及び影響を注視する必要があります。

このような事業環境下において、当社グループはマーケットの動向を見極め、的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンスの稼働率維持と賃料のアップサイドを目指し、安定収益を確保しながら、保有物件のリビルド工事などを順次実施し、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

外食事業におきましては、高品質・高付加価値の商品・サービスを提供すべく、出店候補地の特性に合わせた業態の開発および店舗の設計を進めております。上記取り組みにおける新業態の店舗として、2023年9月11日に東京都千代田区において地中海料理レストラン「地中海ダイニング ポセイドン」をリブランドオープンいたしました。

服飾事業におきましては、株式会社ジェンツの全株式を取得し連結子会社化しました。紳士服の縫製および宝飾品の製造・卸機能をグループ内に保有することで、商品企画・生産から販売までの一貫体制の強化を進めて参ります。また宝飾品製造・卸売業の甲府貴宝株式会社の全株式を取得し、連結子会社化しております。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高4,490百万円（前期比3.3%減）、営業損失42百万円（前期は営業利益305百万円）、経常損失472百万円（前期は経常損失146百万円）、親会社株主に帰属する当期純利益349百万円（前期比30.9%増）となりました。

セグメント別の業績の概況は、以下のとおりであります。

イ. 不動産関連事業

売上高は4,393百万円（前期比2.6%減）、セグメント利益1,418百万円（前期比10.3%減）となりました。

ロ. 外食事業

売上高は66百万円（前期比19.5%減）、セグメント損失449百万円（前期はセグメント損失243百万円）となりました。

ハ. 服飾事業

売上高は30百万円（前期比41.3%減）、セグメント損失155百万円（前期はセグメント利益3百万円）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

当連結会計年度末におきましては、総資産は前連結会計年度末より335百万円減少し53,877百万円となりました。これは主に商品及び製品が226百万円、販売用不動産が6,455百万円、原材料及び貯蔵品が232百万円、建設仮勘定が343百万円、のれんが306百万円増加した一方で、建物及び構築物（純額）が3,371百万円、土地が4,648百万円減少したことによりです。

なお、上記の増減額には保有目的変更による有形固定資産の販売用不動産への振替額を含めており、その内訳は以下のとおりであります。

建物及び構築物（純額）	2,145百万円
土地	4,219百万円
その他（純額）	115百万円
販売用不動産への振替額	6,480百万円

総負債は、前連結会計年度末より591百万円減少し、35,158百万円となりました。これは主に未払法人税等が198百万円、前受金などの流動負債「その他」が1,156百万円増加した一方で、短期借入金が300百万円、社債（1年内償還予定を含む）が485百万円、長期借入金（1年内返済予定を含む）が993百万円、固定負債「その他」が198百

万円減少したことによります。

純資産は、前連結会計年度末より255百万円増加し、18,718百万円となりました。これは主に配当金の支払が119百万円あった一方で、親会社株主に帰属する当期純利益を349百万円計上したことにより利益剰余金が227百万円増加したことによります。

(3) 当期のキャッシュ・フローの概況

当連結会計年度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7百万円の支出超過、投資活動によるキャッシュ・フローが1,918百万円の収入超過、財務活動によるキャッシュ・フローが2,065百万円の支出超過となったことにより、10,630百万円となりました。

当連結会計年度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、7百万円の支出超過となりました。これは、キャッシュ・フローの増加要因としては主に税金等調整前当期純利益468百万円、減価償却費879百万円、減損損失390百万円、固定資産除却損155百万円、またキャッシュ・フローの減少要因としては主に固定資産売却益1,506百万円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、1,918百万円の収入超過となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,645百万円、有形固定資産の売却による収入4,356百万円及び関係会社貸付けによる支出626百万円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、2,065百万円の支出超過となりました。これは主に、短期借入金の純減少額300百万円、長期借入れによる収入1,524百万円、長期借入金の返済による支出2,518百万円、社債の償還による支出485百万円、配当金の支払額119百万円及び長期未払金の返済による支出119百万円によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	2022年9月期	2023年9月期
自己資本比率 (%)	34.1	34.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	8.1	12.1
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	38.9	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	2.1	—

(注) 1. 指標の算出方法

自己資本比率 : 自己資本/総資産、時価ベースの自己資本比率 : 株式時価総額/総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率 : 有利子負債/営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ : 営業キャッシュ・フロー/利払い

2. 株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数(自己株式を除く)により算出しております。

3. いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

4. 2023年9月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率(年)」、「インタレスト・カバレッジ・レシオ(倍)」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため記載しておりません。

(4) 今後の見通し

不動産業界においては、収益不動産の価格水準が高く利回りも低いいため適正な投資案件不足の状況が続いており、引き続きこの状況が継続するものと思われまます。

不動産関連事業においては、保有物件のリーシング活動に注力し、安定した賃料収入を確保するとともに、保有物件のリビルド工事を進め資産価値の向上も図ってまいります。また、慎重に収益不動産マーケットの変化を注視しながら当社グループの基準に見合う安定稼働の見込めるオフィスビル・レジデンス・商業施設等の収益物件を新たに取得し賃料収入の増強を図り、収益を確保してまいります。

外食事業においては、新規店舗の出店準備を進めるとともに、既存店舗の売上向上と運営体制の効率化に取り組みます。良い空間、良い食事、良いサービスを提供することに注力し、収益を生み出すことを目指してまいります。

服飾事業においては、旗艦店となる販売店舗の出店計画を進めるとともに、連結子会社化した企業の生産設備更新や人材育成など生産供給体制の再構築を推進してまいります。

なお、2024年9月期の業績予想におきましては、適時開示にてお知らせのとおり、固定資産（2物件）の売却に伴う特別利益を見込んでおります。

以上により、次期の業績は、売上高6,384百万円（当期比42.2%増）、営業利益79百万円（当期は42百万円の営業損失）、経常損失292百万円（当期は472百万円の経常損失）、親会社株主に帰属する当期純利益1,774百万円（当期比407.6%増）を見込んでおります。

2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国際的な事業展開や資金調達を行っていないため、また国内の同業他社との比較可能性に資するよう、日本基準に基づき連結財務諸表を作成しております。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,866,718	10,712,101
受取手形	—	5,915
売掛金	5,809	70,872
営業未収入金	33,434	29,987
商品及び製品	1,429	227,623
販売用不動産	5,060	6,460,394
未成工事支出金	2,139	7,667
仕掛品	—	8,473
原材料及び貯蔵品	21,858	254,142
その他	102,884	236,536
貸倒引当金	△400	△427
流動資産合計	11,038,935	18,013,289
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	25,062,182	21,421,842
減価償却累計額	△9,808,402	△9,539,990
建物及び構築物 (純額)	15,253,780	11,881,851
機械装置及び運搬具	161,642	234,806
減価償却累計額	△101,253	△162,903
機械装置及び運搬具 (純額)	60,389	71,902
工具、器具及び備品	601,882	590,779
減価償却累計額	△337,907	△331,438
工具、器具及び備品 (純額)	263,974	259,341
土地	24,948,096	20,299,600
リース資産	49,613	—
減価償却累計額	△5,684	—
リース資産 (純額)	43,929	—
建設仮勘定	308,784	652,523
有形固定資産合計	40,878,953	33,165,219
無形固定資産		
のれん	17,063	323,726
借地権	1,470,183	1,483,221
その他	2,416	2,915
無形固定資産合計	1,489,663	1,809,864
投資その他の資産		
投資有価証券	11,500	14,734
繰延税金資産	238	309
その他	793,502	873,743
投資その他の資産合計	805,241	888,787
固定資産合計	43,173,858	35,863,871
資産合計	54,212,794	53,877,160

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年9月30日)	当連結会計年度 (2023年9月30日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	6,035	23,965
営業未払金	44,820	38,371
短期借入金	900,000	600,000
1年内償還予定の社債	485,438	983,000
1年内返済予定の長期借入金	1,071,919	2,368,661
リース債務	7,649	—
未払法人税等	24,172	222,235
賞与引当金	9,419	15,808
その他	847,592	2,004,121
流動負債合計	3,397,047	6,256,164
固定負債		
社債	4,618,000	3,635,000
長期借入金	24,500,193	22,210,153
リース債務	40,134	—
繰延税金負債	811,376	835,332
役員退職慰労引当金	217,969	222,606
退職給付に係る負債	32,086	122,215
資産除去債務	182,023	124,259
その他	1,950,846	1,752,720
固定負債合計	32,352,630	28,902,288
負債合計	35,749,678	35,158,452
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	10,889,469	11,119,887
自己株式	△2,428,306	△2,428,306
株主資本合計	18,529,534	18,759,952
その他の包括利益累計額		
繰延ヘッジ損益	△66,418	△41,244
その他の包括利益累計額合計	△66,418	△41,244
純資産合計	18,463,116	18,718,707
負債純資産合計	54,212,794	53,877,160

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
売上高	4,645,237	4,490,235
売上原価	3,053,373	2,848,920
売上総利益	1,591,863	1,641,314
販売費及び一般管理費	1,285,957	1,683,372
営業利益又は営業損失(△)	305,906	△42,057
営業外収益		
受取利息	324	1,420
受取配当金	307	225
未払配当金除斥益	174	375
助成金収入	4,341	—
その他	916	826
営業外収益合計	6,063	2,848
営業外費用		
支払利息	407,119	386,920
資金調達費用	23,044	20,225
その他	27,810	26,238
営業外費用合計	457,974	433,383
経常損失(△)	△146,004	△472,593
特別利益		
固定資産売却益	868,839	1,506,535
特別利益合計	868,839	1,506,535
特別損失		
減損損失	—	390,994
固定資産除却損	69,289	155,824
訴訟関連損失	22,079	—
店舗閉鎖損失	—	7,508
借入金繰上返済精算金	—	10,760
特別損失合計	91,368	565,086
税金等調整前当期純利益	631,466	468,855
法人税、住民税及び事業税	41,872	110,821
法人税等調整額	322,695	8,538
法人税等合計	364,567	119,360
当期純利益	266,898	349,494
親会社株主に帰属する当期純利益	266,898	349,494

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
当期純利益	266,898	349,494
その他の包括利益		
繰延ヘッジ損益	60,259	25,173
その他の包括利益合計	60,259	25,173
包括利益	327,157	374,668
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	327,157	374,668

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,969,192	5,099,179	10,741,647	△2,428,306	18,381,712
当期変動額					
剰余金の配当			△119,076		△119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			266,898		266,898
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	147,821	—	147,821
当期末残高	4,969,192	5,099,179	10,889,469	△2,428,306	18,529,534

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△126,677	△126,677	18,255,035
当期変動額			
剰余金の配当			△119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			266,898
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	60,259	60,259	60,259
当期変動額合計	60,259	60,259	208,080
当期末残高	△66,418	△66,418	18,463,116

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	4,969,192	5,099,179	10,889,469	△2,428,306	18,529,534
当期変動額					
剰余金の配当			△119,076		△119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			349,494		349,494
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)					
当期変動額合計	—	—	230,418	—	230,418
当期末残高	4,969,192	5,099,179	11,119,887	△2,428,306	18,759,952

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他の包括利益 累計額合計	
当期首残高	△66,418	△66,418	18,463,116
当期変動額			
剰余金の配当			△119,076
親会社株主に帰属する 当期純利益			349,494
株主資本以外の項目の 当期変動額 (純額)	25,173	25,173	25,173
当期変動額合計	25,173	25,173	255,591
当期末残高	△41,244	△41,244	18,718,707

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	631,466	468,855
減価償却費	950,544	879,039
減損損失	—	390,994
のれん償却額	8,418	7,000
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	—	△27
賞与引当金の増減額 (△は減少)	△3,394	3,913
役員退職慰労引当金の増減額 (△は減少)	13,986	4,637
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	△8,018	△8
受取利息及び受取配当金	△631	△1,645
支払利息	407,119	386,920
助成金収入	△4,341	—
固定資産売却損益 (△は益)	△868,839	△1,506,535
固定資産除却損	69,289	155,824
訴訟関連損失	22,079	—
借入金繰上返済精算金	—	10,760
売上債権の増減額 (△は増加)	17,532	4,342
棚卸資産の増減額 (△は増加)	7,467	△10,454
仕入債務の増減額 (△は減少)	9,148	△6,796
未払金の増減額 (△は減少)	69,798	11,384
未払消費税等の増減額 (△は減少)	23,851	△19,296
その他	△6,066	△240,271
小計	1,339,410	538,637
利息及び配当金の受取額	631	1,645
助成金の受取額	4,341	—
利息の支払額	△406,506	△383,873
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△123,019	13,518
借入金繰上返済精算金の支払額	—	△10,760
訴訟和解金の支払額	—	△166,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	814,856	△7,792
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の純増減額 (△は増加)	35,000	—
有形固定資産の取得による支出	△1,017,141	△1,645,242
有形固定資産の売却による収入	1,871,530	4,356,893
無形固定資産の取得による支出	△14,600	△21,410
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	21,772
関係会社貸付けによる支出	—	△626,800
敷金及び保証金の差入による支出	△208,288	△99,388
資産除去債務の履行による支出	—	△73,767
その他	9,505	6,845
投資活動によるキャッシュ・フロー	676,005	1,918,902
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)	300,000	△300,000
長期借入れによる収入	1,000,000	1,524,820
長期借入金の返済による支出	△1,303,047	△2,518,117
社債の償還による支出	△230,618	△485,438
配当金の支払額	△119,107	△119,239
長期未払金の返済による支出	△16,097	△119,967
その他	△7,433	△47,783
財務活動によるキャッシュ・フロー	△376,304	△2,065,726
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,114,557	△154,616
現金及び現金同等物の期首残高	9,670,160	10,784,718
現金及び現金同等物の期末残高	10,784,718	10,630,101

(5) 連結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。

(賃貸等不動産関係)

当社グループは、東京都その他の地域において、賃貸用オフィスビル（土地を含む。）等を所有しております。

当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は1,470,177千円（賃貸収益は売上高に、賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は1,506,535千円（特別利益に計上）であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	42,694,599	41,565,140
期中増減額	△1,129,458	△1,637,735
期末残高	41,565,140	39,927,405
期末時価	58,180,820	59,078,568

- (注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
2. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は、工事費（1,076,168千円）であり、主な減少額は売却（1,696,147千円）、除却（147,158千円）及び減価償却（870,596千円）であります。
3. 期末の時価は、主として「不動産鑑定評価基準」に基づいて自社で算定した金額（指標等を用いて調整を行ったものを含む。）であります。

(セグメント情報)

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループ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。

当社グループは、事業内容の関連性及び事業規模に基づき事業セグメントを集約し、「不動産関連事業」、「外食事業」、「服飾事業」の3事業を報告セグメントとしております。

なお、従来「その他」に含めていた服飾事業の重要性が高くなったため、当連結会計年度より従来の不動産関連事業及び外食事業の2事業に加え、服飾事業を新たに報告セグメントとしております。また、前連結会計年度のセグメント情報については新しいセグメント区分により作成したものを記載しております。

2. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額の算定方法

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表を作成するために採用される会計処理の原則及び手続に準拠した方法と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産関連 事業	外食事業	服飾事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,510,343	82,320	52,573	4,645,237	—	4,645,237
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	76	—	76	△76	—
計	4,510,343	82,396	52,573	4,645,314	△76	4,645,237
セグメント利益又は 損失 (△)	1,580,501	△243,321	3,098	1,340,279	△1,034,372	305,906
その他の項目						
減価償却費	896,378	26,653	147	923,179	27,364	950,544
のれん償却額	4,254	—	4,164	8,418	—	8,418
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	567,355	563,205	—	1,130,560	36,284	1,166,845

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△1,034,372千円は全社費用であります。その主なものは当社の総務、人事、経理等の管理部門に係る費用であります。
 - (2) 減価償却費の調整額27,364千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額36,284千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。
3. 当社グループは、報告セグメントに資産を配分していないため、「セグメント資産」の記載を省略しております。

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位：千円)

	報告セグメント				調整額 (注) 1	連結財務諸 表計上額 (注) 2
	不動産関連 事業	外食事業	服飾事業	計		
売上高						
外部顧客への売上高	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	—	4,490,235
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	—	—	—	—	—
計	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	—	4,490,235
セグメント利益又は 損失 (△)	1,418,334	△449,228	△155,866	813,238	△855,296	△42,057
その他の項目						
減価償却費	866,690	41,388	1,921	910,000	26,386	936,387
のれん償却額	2,836	—	4,164	7,000	—	7,000
有形固定資産及び無 形固定資産の増加額	858,129	215,030	494,836	1,567,996	26,800	1,594,796

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益又は損失の調整額△855,296千円は全社費用であります。その主なものは当社の総務、人事、経理等の管理部門に係る費用であります。
 - (2) 減価償却費の調整額26,386千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の減価償却費であります。
 - (3) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整26,800千円は、特定のセグメントに帰属しない全社資産の増加額であります。
2. セグメント利益又は損失は、連結損益計算書の営業損失と調整を行っております。
3. 当社グループは、報告セグメントに資産を配分していないため、「セグメント資産」の記載を省略しております。

(報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報)

外食事業において収益性の低下により、所有している固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額し、減損損失を特別損失に計上しております。なお、当該減損損失の計上額は、当連結会計年度において391,348千円であります。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)

(単位: 千円)

	報告セグメント				合計
	不動産 関連事業	外食事業	服飾事業	計	
ビル管理事業	232,018	—	—	232,018	232,018
その他	97,592	82,320	52,573	232,485	232,485
顧客との契約から生じる収益	329,610	82,320	52,573	464,503	464,503
その他の収益 (注) 1	4,180,733	—	—	4,180,733	4,180,733
外部顧客への売上高	4,510,343	82,320	52,573	4,645,237	4,645,237

(注) 1. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は(5)連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)1. 報告セグメントの概要をご参照ください。これに伴い、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)

(単位: 千円)

	報告セグメント				合計
	不動産 関連事業	外食事業	服飾事業	計	
ビル管理事業	224,183	—	—	224,183	224,183
その他	116,873	66,241	30,878	213,992	213,992
顧客との契約から生じる収益	341,056	66,241	30,878	438,175	438,175
その他の収益 (注) 1	4,052,059	—	—	4,052,059	4,052,059
外部顧客への売上高	4,393,116	66,241	30,878	4,490,235	4,490,235

(注) 1. その他の収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく賃貸収入等であります。

2. 当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は(5)連結財務諸表に関する注記事項(セグメント情報等)1. 報告セグメントの概要をご参照ください。これに伴い、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報については変更後の区分方法により作成したものを記載しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり純資産額	930.31円	943.19円
1株当たり当期純利益	13.45円	17.61円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	266,898	349,494
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—

	前連結会計年度 (自 2021年10月1日 至 2022年9月30日)	当連結会計年度 (自 2022年10月1日 至 2023年9月30日)
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益 (千円)	266,898	349,494
普通株式の期中平均株式数 (株)	19,846,115	19,846,115

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社は、2023年10月2日付で、当社が保有する固定資産を譲渡しました。

1. 譲渡の理由

経営資源の有効活用を図ることを目的としております。

2. 譲渡資産の内容

資産の内容及び所在地	譲渡価額	帳簿価額	譲渡益	現況
東京都港区芝四丁目111番3 土地：359.83㎡ 建物：2,485.48㎡	※	※	2,924百万円 (概算額)	賃貸用不動産
東京都中央区日本橋大伝馬町2番13他 土地：243.23㎡ 建物：1,439.90㎡	※	※		

※譲渡価額及び帳簿価額については、譲渡先の意向により開示を控えさせていただきますが、市場価格を反映した適正な価額での譲渡となっております。

3. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内の一事業法人ですが、譲渡先との守秘義務により詳細につきましては公表を控えさせていただきます。なお、譲渡先と当社の間には、特筆すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、譲渡先は当社の関連当事者には該当していません。

4. 譲渡の日程

(1) 取締役会決議日	2023年6月20日
(2) 契約締結日	2023年6月20日
(3) 物件引渡期日 (予定)	2023年10月2日

5. 損益に与える影響

当該固定資産の譲渡に伴う固定資産売却益2,924百万円 (概算額) につきましては、2024年9月期において特別利益として計上する予定です。

(取得による企業結合)

当社は、2023年10月16日開催の取締役会において、株式会社サンクの全株式を取得することを決議し、同日付で株式譲渡契約を締結しました。

(1) 企業結合の概要

① 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：株式会社サンク

事業の内容：婦人服の縫製

② 企業結合を行った主な理由

当社グループの服飾事業が紳士服に加え婦人服の縫製工程も有することにより、当社はお客様の趣向を充実させる「より良い商品をより早く供給できる」能力を高めることが可能であることと、同社の得意とする多品種少量生産方法を拡大することによって巨大マーケットである婦人プレタポルテ市場への確に参入できることから、サンクの全株式を取得し子会社化することといたしました

③ 企業結合日

2023年12月1日 (株式取得予定日)

④ 企業結合の法的形式

現金を対価とする株式取得

⑤ 結合後企業の名称

変更はありません。

⑥ 取得する議決権比率

100%

⑦ 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したことによるものです。

(2) 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金及び預金	44,300千円
取得原価		44,300千円

(3) 主要な取得関連費用の内容及び金額

現時点において集計中でありませす。

(4) 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点においては確定しておりませす。

(5) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

現時点においては確定しておりませす。