

証券コード 8944

2024年12月4日

(電子提供措置の開始日 2024年11月27日)

株 主 各 位

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
株 式 会 社 ラ ン ド ビ ジ ネ ス
代表取締役社長 森 作 哲 朗

第40回定時株主総会招集ご通知

拝啓 平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼を申し上げます。

さて、当社第40回定時株主総会を下記のとおり開催いたしますので、ご通知申し上げます。

本株主総会の招集に際しては、株主総会参考書類等の内容である情報（電子提供措置事項）について電子提供措置をとっており、インターネット上の以下の各ウェブサイトに掲載しておりますので、いずれかのウェブサイトにアクセスの上、ご確認くださいませようお願い申し上げます。なお、本定時株主総会におきましては、株主様による書面交付請求の有無に関わらず、全ての株主様に電子提供措置事項を記載した書面を交付いたします。

【当社ウェブサイト】

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



(上記ウェブサイトにアクセスいただき、メニューより「IR情報」、「IRライブラリー」、「株主総会関連資料」を順に選択いただき、ご確認ください。)

【株主総会資料 掲載ウェブサイト】

<https://d.sokai.jp/8944/teiji/>



【東京証券取引所ウェブサイト（東証上場会社情報サービス）】

<https://www2.jpx.co.jp/tseHpFront/JJK010010Action.do?Show=Show>



(上記の東証ウェブサイトにアクセスいただき、「銘柄名（会社名）」に「ランドビジネス」又は「コード」に当社証券コード「8944」を入力・検索し、「基本情報」「縦覧書類／PR情報」を順に選択して、「縦覧書類」にある「株主総会招集通知／株主総会資料」欄よりご確認ください。)

なお、当日のご出席に代えて、書面によって議決権を行使することができますので、後記の株主総会参考書類をご検討いただき、お手数ながら議決権行使書用紙に議案に対する賛否をご表示の上、2024年12月18日（水曜日）午後6時までに到着するよう折返しご送付くださいますようお願い申し上げます。

敬 具

記

1. 日 時 2024年12月19日（木曜日）午前10時
2. 場 所 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1階「霞が関プラザホール」
(末尾の「株主総会会場ご案内図」をご参照ください。)
3. 会議の目的事項
報告事項
 1. 第40期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）事業報告、連結計算書類並びに会計監査人及び監査役会の連結計算書類監査結果報告の件
 2. 第40期（2023年10月1日から2024年9月30日まで）計算書類報告の件

決議事項

＜会社提案＞第1号議案から第3号議案

- 第1号議案 剰余金処分の件
- 第2号議案 監査役1名選任の件
- 第3号議案 会計監査人選任の件

＜株主提案＞第4号議案から第6号議案

- 第4号議案 定款変更の件（赤字事業の中止）
- 第5号議案 定款変更の件（自己株式の消却）
- 第6号議案 自己株式消却の件

株主提案（第4号議案から第6号議案まで）に係る議案の要領につきましては、後記の株主総会参考書類（34頁から39頁まで）に記載のとおりであります。

4. 招集にあたっての決定事項（議決権行使についてのご案内）

- (1)書面（郵送）により議決権を行使された場合の議決権行使書において、議案に対する賛否の表示がない場合は、会社提案については賛成の表示、株主提案については反対の表示があったものとしてお取り扱いいたします。
- (2)代理人により議決権を行使される場合は、議決権を有する他の株主の方1名を代理人として株主総会にご出席いただけます。ただし、代理権を証明する書面のご提出が必要となりますのでご了承ください。

以 上

株主総会にご出席の株主様へのお土産はございません。
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。

- ◎株主総会の各議案については、ご来場いただく前に書面により議決権を行使することができますので、そちらのご利用もご検討ください。
- ◎当日ご出席の際は、お手数ながら議決権行使書用紙を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎電子提供措置事項に修正が生じた場合は、上記インターネット上の各ウェブサイトにおいて、その旨、修正前及び修正後の事項を掲載いたします。

◎本定時株主総会においては、株主様による書面交付請求の有無に関わらず、全ての株主様に電子提供措置事項を記載した書面をお送りいたしますが、当該書面は、法令及び当社定款の規定に基づき、次に掲げる事項を除いております。

① 事業報告の「会社の体制及び方針」

② 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」、「連結注記表」

③ 計算書類の「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」

したがって、当該書面に記載している事業報告、連結計算書類及び計算書類は、会計監査人が会計監査報告を、監査役が監査報告を作成するに際して監査をした対象書類の一部であります。

事業報告

(2023年10月1日から
2024年9月30日まで)

1. 企業集団の現況

(1) 事業の状況

① 事業の経過及び成果

当連結会計年度（2023年10月1日～2024年9月30日）におけるわが国経済は、個人消費の回復やインバウンド需要の増加などにより景気持ち直しの動きがあった一方、物価上昇や円安傾向の影響などから依然として先行きが不透明な状況が続きました。

不動産関連事業のオフィスビル・レジデンス賃貸市場においては、働き方改革やリモートワーク普及によるニーズの変化などから、一部では賃料上昇の兆しがみられたものの、市況の改善は総じて緩やかであり、今後もその動向を注視する必要があります。

このような事業環境下、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向上と賃料アップを目指し、安定収益を確保しつつ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。

外食事業では、高品質・高付加価値商品・サービスの提供をモットーに、新規出店候補地の特性に合わせた市場開拓と店舗設計を行い開店準備を進める一方で、M&Aを活用した規模の拡大を図ってまいりました。また、既存店ではメニュー及びサービスを継続的に改良するなど、積極的な事業展開に注力しました。

服飾事業におきましては、連結子会社化した、婦人服の企画・販売を行うフランドル社の販売網を拡充するとともに、製造子会社の生産体制の見直しやライン刷新に取り組み、商品の企画・製造・販売の一貫体制の強化を図っております。

以上の結果、当連結会計年度の経営成績は、売上高9,975百万円（前期比122.2%増）、営業損失1,551百万円（前期は営業損失42百万円）、経常損失1,963百万円（前期は経常損失472百万円）、親会社株主に帰属する当期純損失2,099百万円（前期は親会社株主に帰属する当期純利益349百万円）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4,140百万円（前期比5.7%減）、セグメント利益1,335百万円（前期比5.8%減）となりました。

ロ. 外食事業

売上高は602百万円（前期比809.9%増）、セグメント損失736百万円（前期はセグメント損失449百万円）となりました。

ハ. 服飾事業

売上高は5,032百万円（前期は30百万円）、セグメント損失1,058百万円（前期はセグメント損失155百万円）となりました。

② 設備投資の状況

当連結会計年度中において実施いたしました設備投資総額は2,253百万円であり、その主たるものは、不動産関連事業における賃貸不動産の改修、外食事業及び服飾事業における店舗設備であります。

③ 資金調達の状況

当連結会計年度において、短期の借入により1,249百万円、長期の借入により6,595百万円を調達しております。

これらの資金は、主に設備投資及び運転資金に充当しております。

(2) 直前3事業年度の財産及び損益の状況

① 企業集団の財産及び損益の状況

区 分	第38期 (2022年9月期)	第39期 (2023年9月期)	第40期 (当連結会計年度 (2024年9月期))
売 上 高(千円)	4,645,237	4,490,235	9,975,173
営 業 利 益 又 は 営 業 損 失 (△) (千円)	305,906	△42,057	△1,551,841
経 常 損 失 (△) (千円)	△146,004	△472,593	△1,963,690
親会社株主に帰属する当期純利益 又は親会社株主に帰属する当期純 損失 (△)	266,898	349,494	△2,099,142
1 株 当 たり 当 期 純 利 益 又は1株当たり当期純損失 (△) (円)	13.45	17.61	△105.77
総 資 産 (千円)	54,212,794	53,877,160	52,032,627
純 資 産 (千円)	18,463,116	18,718,707	16,498,900
1 株 当 たり 純 資 産 (円)	930.31	943.19	831.34

(注) 1. 記載金額は、千円未満を切り捨て表示しております。

なお、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び1株当たり純資産については、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

- 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しております。
- 1株当たり純資産は、期末発行済株式総数に基づき算出しております。

② 当社の財産及び損益の状況

区 分	第37期 (2021年9月期)	第38期 (2022年9月期)	第39期 (2023年9月期)	第40期 (当事業年度) (2024年9月期)
売 上 高(千円)	4,588,332	4,545,473	4,442,788	4,575,692
営業利益又は 営業損失(△)(千円)	767,059	447,524	△32,327	△824,754
経常利益又は 経常損失(△)(千円)	238,826	△821	△459,676	△1,188,137
当期純利益又は当 期純損失(△)(千円)	315,685	234,571	368,976	△2,134,891
1株当たり当期純利益 又は1株当たり当期純 損失(△)(円)	15.88	11.82	18.59	△107.57
総 資 産(千円)	53,594,375	54,010,215	53,511,073	50,108,127
純 資 産(千円)	18,249,135	18,424,889	18,699,963	16,456,831
1株当たり純資産(円)	919.53	928.39	942.25	829.22

(注) 1. 記載金額は、千円未満を切り捨て表示しております。

なお、1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失及び1株当たり純資産については、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

- 1株当たり当期純利益又は1株当たり当期純損失は、期中平均発行済株式総数に基づき算出しております。
- 1株当たり純資産は、期末発行済株式総数に基づき算出しております。
- 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第38期の期首から適用しており、第38期以降の各期に係る各数値については、当該会計基準等を適用した後の数値となっております。

(3) 重要な親会社及び子会社の状況

① 親会社の状況

該当事項はありません。

② 重要な子会社の状況

会 社 名	資 本 金	当社の 議決権比率	主要な事業内容
株式会社スターダスト	10百万円	100.0%	不動産関連事業
株式会社Tex Tech	9百万円	100.0%	縫製事業
甲府貴宝株式会社	20百万円	100.0%	宝飾品製造・卸業
株式会社フランドル	10百万円	100.0%	婦人服の企画・製造・販売
株式会社TAKEWAKA	20百万円	100.0%	外食事業

- (注) 1. 株式会社フランドル及び株式会社TAKEWAKAについては、株式の新規取得により、当連結会計年度より連結の範囲に含めておりません。
2. 株式会社ジェンツは、2024年4月9日付で会社名を株式会社Tex Techに変更しております。

(4) 対処すべき課題

不動産関連事業においては、保有物件の安定稼働及び資産価値向上のため「効果的なリーシング活動・質の高い建物管理・リビルド工事による付加価値の創造」を実践し事業の強化を図ります。

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本方針に適合した賃貸オフィスビル・レジデンス・商業施設の新規取得を進め、自己資本を有効活用し、利益と財務基盤の強化を追求してまいります。なお、当社グループにおいては、建物創りに対し優先的に力を注いでまいりましたが、今後100年のスパンにおいても当社グループの建物が市場価値を失うことなく輝き続けるよう当社グループのスタンダードを進化させていきます。こうした建物創りに対する情熱をベースに、当社グループの強みである「匠の技」を活かしたデザイン力にも一層の磨きをかけ、他社との差別化を図ってまいります。

外食事業においては、事業コンセプトである「美しいファシリティ」「健康的で美味しい食事」「質の高いホスピタリティ」を実現するため、不動産関連事業で培ったデザイン力を生かした店舗内装設計、メニュー開発及び改良、店舗運營業務の効率化への注力とともに、的確な出店候補物件を選定することで安定収益を生み出す体制の確立に取り組んでまいります。

服飾事業においては、時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を提供することを目指し、旗艦店の出店を進めるとともに、連結子会社化した企業の販売店拡充、生産ラインの見直し及び人材育成などにより、グループ内に商品の企画から生産、販売までの一貫体制を持つ強みを十分に発揮すべく取り組んでまいります。

(5) 主要な事業内容（2024年9月30日現在）

当社グループは、「美しく安全で長期にわたり社会を支える街づくり」を事業運営の理念に、「都市にヨーロッパの光と風」をデザインコンセプトに据えて、不動産に係る開発、売買、賃貸、建設、設計・施工監理、及びこれらに関する調査・企画並びにコンサルティングを主たる業務として、以下のとおり、不動産関連事業、外食事業及び服飾事業を展開しております。

① 不動産関連事業

イ. 賃貸事業（不動産賃貸事業、ビル管理事業）

不動産関連事業における収益の中心であり安定的基盤を支える事業であります。

不動産賃貸事業においては、優良な事業用不動産のストックを積み上げることにより、市況の変動を受けにくい収益基盤の確立を行ってまいります。

ビル管理事業においては、不動産所有者の方には安定した収益と所有する誇りをお持ちいただけるように、また居住者の方にはお住まいいただくことに、それぞれ満足を享受していただけるように、ゆとりのある空間を提供するなど、ホスピタリティ「おもてなしの心」を持って、賃貸業務や建物管理業務等の提供を行っております。

ロ. 投資その他事業（オフィスビル・レジデンス等、不動産関連資産への投資事業及びその他の事業）

事業用不動産への投資により収益を獲得する事業であります。

投資期間は、概ね1～5年を目途とし、リニューアル後、保有期間の賃料収入を享受すると同時に適切なタイミングで売却を図る事業です。

既存のオフィスビル・レジデンス・商業施設を取得して、適切なコストで美しい建物にリニューアルし、経済的価値の増大と耐用年数の長期化を図ることは、社会的にも意義ある事業と考えております。

② 外食事業

- ・「美しいファシリティ」不動産関連事業で培ったデザイン力を活かし、安らぎを感じられる美しい食の空間を提供します。
- ・「健康的で美味しい食事」美味しいだけでなく、健康にも気を配った何度でも食べたくなる食事の提供を目指します。
- ・「質の高いホスピタリティ」心を込めたおもてなしの接客を実践します。そのための社員教育に力を入れてまいります。

以上の3つの柱を中心とした最高級のサービスを提供し、人々が集うことの楽しさを実感できるような社会の実現に貢献することを目指します。

③ 服飾事業

時代に流されることのないベーシックな価値を持つ「装う楽しみ」を提供することを目指し、高品質でデザイン性に優れたアイテムを提供してまいります。衣服に限らず、靴・鞆などの服飾関連用品も含めた幅広い商品を取扱うことで上記目標の実現に取り組めます。

商品企画・生産から販売まで一貫した体制をグループ内で保有し、魅力ある商品を提供することを目指します。

(6) 主要な事業所 (2024年9月30日現在)

会 社	名 称	所 在 地
当 社	本 社	東京都千代田区
株式会社スターダスト	本 社	東京都千代田区
株式会社Tex Tech	本 社 工 場	福島県福島市
	春日部工場	埼玉県春日部市
甲府貴宝株式会社	本 社	山梨県甲府市
	甲 府 工 場	山梨県甲府市
株式会社フランドル	本 社	東京都港区
	関 西 支 店	大阪市北区
	販売店舗80店	東京都中央区他
株式会社TAKEWAKA	本 社	東京都中央区
	外食店舗4店	東京都中央区他

(7) 使用人の状況 (2024年9月30日現在)

① 企業集団の使用人の状況

事業区分	使用人数(人)	前連結会計年度末比増減
不動産関連事業	12 (1)	2 (1)
外食事業	44 (27)	28 (11)
服飾事業	535 (－)	375 (－)
報告セグメント計	591 (28)	405 (12)
その他	14 (6)	－ (－)
全社(共通)	16 (2)	11 (－)
合計	621 (36)	416 (12)

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び派遣社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。
3. 使用人数の増加は、主に当連結会計年度において株式会社フランドルを連結子会社としたことによるものであります。

② 当社の使用人の状況

使用人数(人)	前事業年度末比増減	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)
71(30)	28人増(12人増)	53.1	6.0

- (注) 1. 使用人数は就業員数であり、パート及び派遣社員は()内に年間の平均人員を外数で記載しております。
2. 使用人数の増加は、主に連結子会社からの出向者受入によるものであります。
3. 平均年齢及び平均勤続年数には受入出向者を含めておりません。

(8) 主要な借入先の状況 (2024年9月30日現在)

借 入 先	借 入 金 残 高
朝 日 信 用 金 庫	6,806,766千円
株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行	3,903,290
西 武 信 用 金 庫	3,884,448
株 式 会 社 あ お ぞ ら 銀 行	3,648,846
株 式 会 社 関 西 み ら い 銀 行	2,635,644
株 式 会 社 横 浜 銀 行	1,854,800
株 式 会 社 き ら ぼ し 銀 行	1,703,089
株 式 会 社 り そ な 銀 行	1,485,839
株 式 会 社 東 日 本 銀 行	1,381,000
株 式 会 社 三 十 三 銀 行	867,200

(注) 借入金残高には、下記社債が含まれております。

株式会社三井住友銀行保証付き及び適格機関投資家限定の無担保社債 2,843,000千円

(9) その他企業集団の現況に関する重要な事項

該当事項はありません。

2. 株式の状況 (2024年9月30日現在)

- (1) 発行可能株式総数 73,800,000株
- (2) 発行済株式の総数 26,780,800株 (自己株式6,934,685株含む)
- (3) 株主数 3,305名
- (4) 大株主 (上位10名)

株主名	持株数	持株比率
亀井 正通	7,641,000株	38.50%
亀井 綾子	4,395,900	22.14
永井 詳二	777,700	3.91
上田八木短資株式会社	348,900	1.75
森 作 哲 朗	263,000	1.32
一般社団法人飯田	260,000	1.31
株式会社KSマネジメント	237,800	1.19
加藤 誠 悟	218,400	1.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	205,100	1.03
伊藤 僚 祐	139,000	0.70

- (注) 1. 当社は、自己株式6,934,685株を保有しておりますが、上記の大株主からは除外しております。
2. 持株比率は、自己株式6,934,685株を控除して計算しております。

3. 新株予約権等の状況

(1) 当社役員が保有している職務執行の対価として交付された新株予約権の状況（2024年9月30日現在）

該当事項はありません。

(2) 当事業年度中に職務執行の対価として使用人等に対し交付した新株予約権の状況

該当事項はありません。

4. 会社役員の状況

(1) 取締役及び監査役の状況（2024年9月30日現在）

会社における位	氏名	担当	重要な兼職の状況
代表取締役会長	亀井正通		(株)スターダスト取締役 (株)フランドル取締役
代表取締役社長	森作哲朗	建築設計部担当 新規事業担当	(株)スターダスト代表取締役社長 (株)Tex Tech代表取締役社長 甲府貴宝(株)代表取締役社長 (株)フランドル代表取締役社長
取締役	佐々木廣明	都市開発部担当	
取締役	加藤毅	新規事業担当	(株)スターダスト取締役
取締役	柴田享	管理部担当 兼管理部部長	(株)スターダスト監査役 (株)Tex Tech取締役 甲府貴宝(株)取締役
取締役	安藤隆紀	兼執行役員 新規事業担当	
取締役	クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー		
常勤監査役	牛嶋勝二		(株)Tex Tech監査役 甲府貴宝(株)監査役 (株)フランドル監査役
監査役	樋口節夫		樋口節夫公認会計士事務所長 ソーシャルワイヤー(株)社外監査役 プレミアグループ(株)社外監査役
監査役	鈴木志津夫		一般社団法人マハリシ総合教育研究所代表理事

(注) 1. 取締役クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー氏は社外取締役であります。

2. 監査役樋口節夫氏及び監査役鈴木志津夫氏は社外監査役であります。
3. 監査役樋口節夫氏は、公認会計士の資格を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。
4. 当社は、取締役クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュー氏、監査役樋口節夫氏及び監査役鈴木志津夫氏を東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ております。

(2) 取締役及び監査役の報酬等

① 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社の取締役の報酬等の額及びその算定方法の決定については、役員の役割及び職責等に相応しい水準とすることを方針としており、固定報酬及び役員退職慰労金（社外取締役は固定報酬のみ）で構成されております。固定報酬は、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、取締役会決議により一任された代表取締役会長亀井正通が担当職務、各期の業績、貢献度、同業他社の動向等を総合的に勘案し、決定しております。代表取締役会長に決定を一任した理由は、当社全体の業績を勘案しつつ、各取締役の業務について評価を行うには代表取締役会長が最も適しているからであります。

なお、取締役の個人別の報酬は固定報酬のみとし、在任期間中に毎月均等額を支給するものと定めております。

監査役の報酬等については、固定報酬及び役員退職慰労金で構成されております。固定報酬は、株主総会で報酬総額の範囲を決議し、監査役会にて常勤監査役と非常勤監査役の別、業務の分担等を勘案し、協議・決定しております。

取締役の報酬等の限度額は、2005年12月20日開催の第21回定時株主総会において年額200,000千円以内と決議しております。当該定時株主総会終了時点の取締役の員数は7名であります。また、監査役の報酬等の限度額は、2020年12月18日開催の第36回定時株主総会において年額40,000千円以内と決議しております。当該定時株主総会終了時点の監査役の員数は3名であります。

役員退職慰労金につきましては、職務、在職年数等に応じた当社「役員退職慰労金規程」に従い算出し、株主総会での承認を得たうえ、支給することとしております。

- ② 役員の報酬等の内容が当該方針に沿うものであると取締役会が判断した理由

取締役の報酬は、取締役会で一任された代表取締役会長が方針を踏まえ決定しており、また、他の取締役との協議の上決定するため、恣意的な決定はなされず、権限が適切に行使されることから、その内容は基本方針に沿うものであり、相当であると判断しております。

- ③ 取締役及び監査役に支払った報酬等の総額

区 分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額 (千円)		対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	役員退職慰労金	
取 締 役 (うち社外取締役)	168,365 (7,200)	155,403 (7,200)	12,962 (-)	7 (1)
監 査 役 (うち社外監査役)	27,193 (14,785)	26,400 (14,400)	793 (385)	3 (2)
合 計 (うち社外役員)	195,558 (21,985)	181,803 (21,600)	13,755 (385)	10 (3)

(注) 役員退職慰労金は、当事業年度の役員退職慰労引当金繰入額であります。

(3) 社外役員に関する事項

- ① 重要な兼職の状況

監査役樋口節夫氏は、樋口節夫公認会計士事務所長とソーシャルワイヤー株式会社他1社の社外監査役を兼務しておりますが、当社と同所及び同社との間には重要な取引等の関係はありません。

監査役鈴木志津夫氏は、一般社団法人マハリシ総合教育研究所代表理事を兼務しておりますが、当社と同法人との間には重要な取引等の関係はありません。

② 主な活動状況

区 分	氏 名	出席状況、発言状況及び社外役員に期待される役割に関して行った職務の概要
取 締 役	クリストフ・ジャック・ガブリエル・ランシュエ	当事業年度に開催された取締役会15回のうち13回出席し、グローバルに事業を展開する法人の経営者としての豊富な経験と幅広い知識に基づき、監督、助言等を行うなど、意思決定の妥当性・適正性を確保するための適切な役割を果たしております。
監 査 役	樋口 節 夫	当事業年度に開催されたに開催された取締役会15回のうち14回に出席し、監査役会12回の全てに出席いたしました。主に公認会計士としての専門的見地から発言を行っております。
監 査 役	鈴木 志津夫	当事業年度に開催された取締役会15回のうち13回出席し、監査役会12回のうち11回に出席いたしました。法人経営に長年携わってきたことによる豊富な経験と幅広い知見に基づく発言を行っております。

(4) 責任限定契約の内容の概要

当社は社外役員全員との間で、当社に対する損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める限度額としております。

5. 会計監査人の状況

(1) 名称 みおぎ監査法人

(2) 報酬等の額

名称	当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額
みおぎ監査法人	44,680千円	44,680千円

- (注) 1. 当社は会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を区分しておらず、また実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額には、金融商品取引法に基づく監査報酬の額を含めて記載しております。
2. 監査役会は、会計監査人の監査計画、会計監査の遂行状況及び報酬見積の算出根拠などが適切であるかどうかについて検討を行った上で、会計監査人の報酬等の額について同意を行っております。

(3) 非監査業務の内容

該当事項はありません。

(4) 解任又は不再任の決定の方針

監査役会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定いたします。

また、監査役会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号のいずれかに該当すると認められる場合に、監査役全員の同意に基づき監査役会が会計監査人を解任いたします。この場合、監査役会が選定した監査役は、解任後最初に招集される株主総会において、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

連結貸借対照表

(2024年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	40,854,772	流動負債	6,464,091
現金及び預金	6,073,716	支払手形及び買掛金	707,112
受取手形	9,030	営業未払金	38,637
売掛金	628,853	短期借入金	1,822,500
営業未収金	22,839	1年内償還予定の社債	131,000
商品及び製品	884,418	1年内返済予定の長期借入金	1,930,706
販売用不動産	31,747,453	未払法人税等	449,213
未成工事支出金	1,504	賞与引当金	26,792
仕掛品	77,480	ポイント引当金	35,510
原材料及び貯蔵品	749,759	その他	1,322,619
その他	660,142	固定負債	29,069,635
貸倒引当金	△427	社債	2,712,000
固定資産	11,177,855	長期借入金	23,068,519
有形固定資産	6,970,923	リース債務	1,574
建物及び構築物	1,260,923	繰延税金負債	1,174,420
機械装置及び運搬具	37,279	役員退職慰労引当金	236,362
工具、器具及び備品	171,761	退職給付に係る負債	124,449
土地	3,809,606	資産除去債務	147,427
建設仮勘定	1,691,353	その他	1,604,882
無形固定資産	2,219,604	負債合計	35,533,727
のれん	448,646	(純資産の部)	
借地権	911,331	株主資本	16,529,242
商標権	817,437	資本金	4,969,192
その他	42,189	資本剰余金	5,099,179
投資その他の資産	1,987,328	利益剰余金	8,889,177
投資有価証券	15,767	自己株式	△2,428,306
関係会社株式	304,274	その他の包括利益累計額	△30,342
繰延税金資産	805	その他有価証券評価差額金	66
その他	1,755,270	繰延ヘッジ損益	△30,408
貸倒引当金	△88,790	純資産合計	16,498,900
資産合計	52,032,627	負債純資産合計	52,032,627

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結損益計算書

（ 2023年10月1日から
2024年9月30日まで ）

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		9,975,173
売 上 原 価		5,572,150
売 上 総 利 益		4,403,022
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		5,954,863
営 業 損 失 (△)		△1,551,841
営 業 外 収 益		
受 取 利 息	2,156	
受 取 配 当 金	2,596	
未 払 配 当 金 除 斥 益	214	
そ の 他	14,635	19,602
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	364,280	
資 金 調 達 費 用	24,079	
そ の 他	43,091	431,452
経 常 損 失 (△)		△1,963,690
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	3,066,697	
投 資 有 価 証 券 売 却 益	16,880	3,083,578
特 別 損 失		
減 損 損 失	2,501,989	
固 定 資 産 除 却 損	47,906	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	12,899	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	62,307	
借 入 金 繰 上 返 済 精 算 金	49,702	
社 債 償 還 損	19,639	2,694,445
税 金 等 調 整 前 当 期 純 損 失 (△)		△1,574,558
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	458,168	
法 人 税 等 調 整 額	66,415	524,584
当 期 純 損 失 (△)		△2,099,142
親 会 社 株 主 に 帰 属 す る 当 期 純 損 失 (△)		△2,099,142

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2024年9月30日現在)

(単位：千円)

科 目	金 額	科 目	金 額
資 産 の 部		負 債 の 部	
流 動 資 産	38,690,656	流 動 負 債	5,195,499
現金及び預金	5,433,803	買掛金	36,249
売掛金	29,645	営業未払金	38,051
営業未収入金	28,126	短期借入金	1,822,500
商品及び製品	266,415	1年内償還予定の社債	131,000
販売用不動産	31,747,453	1年内返済予定の長期借入金	1,930,706
未成工事支出金	1,504	未払金	361,680
原材料及び貯蔵品	588,134	未払費用	16,156
前渡金	54,040	未払法人税等	444,758
前払費用	229,977	前受金	322,828
その他の	311,982	預り金	81,416
貸倒引当金	△427	賞与引当金	10,152
固 定 資 産	11,417,471	固 定 負 債	28,455,796
有 形 固 定 資 産	(6,763,432)	社債	2,712,000
建物	1,080,983	長期借入金	22,954,182
構築物	13,183	繰延税金負債	772,302
機械及び装置	11,723	退職給付引当金	31,658
車両運搬具	18,970	役員退職慰労引当金	236,362
工具、器具及び備品	156,365	債務保証損失引当金	56,446
土地	3,790,852	資産除去債務	147,427
建設仮勘定	1,691,353	受入敷金保証金	1,445,057
無 形 固 定 資 産	(645,220)	その他	100,360
のれん	145,824	負 債 合 計	33,651,296
借地権	498,357	純 資 産 の 部	
ソフトウェア	250	株 主 資 本	16,487,240
その他	788	資本金	4,969,192
投 資 其 他 の 資 産	(4,008,818)	資本剰余金	5,099,179
投資有価証券	11,500	資本準備金	5,099,179
関係会社株式	702,410	利益剰余金	8,847,175
出資金	5,020	利益準備金	5,840
関係会社長期貸付金	4,484,230	その他利益剰余金	8,841,335
長期前払費用	196,134	圧縮特別勘定積立金	1,265,455
敷金及び保証金	1,181,523	別途積立金	1,155,000
貸倒引当金	△2,571,999	繰越利益剰余金	6,420,879
資 産 合 計	50,108,127	自 己 株 式	△2,428,306
		評価・換算差額等	△30,408
		繰延ヘッジ損益	△30,408
		純 資 産 合 計	16,456,831
		負 債 及 び 純 資 産 合 計	50,108,127

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

損 益 計 算 書

(2023年10月 1 日から
2024年 9 月30日まで)

(単位：千円)

科 目	金	額
売 上 高		4,575,692
売 上 原 価		2,774,515
売 上 総 利 益		1,801,177
販 売 費 及 び 一 般 管 理 費		2,625,931
営 業 損 失 (△)		△824,754
営 業 外 収 益		
受 取 利 息 及 び 配 当 金	51,791	
業 務 受 託 料	3,600	
そ の 他	402	55,793
営 業 外 費 用		
支 払 利 息	363,823	
資 金 調 達 費 用	24,079	
そ の 他	31,273	419,176
経 常 損 失 (△)		△1,188,137
特 別 利 益		
固 定 資 産 売 却 益	3,066,697	3,066,697
特 別 損 失		
減 損 損 失	476,186	
固 定 資 産 除 却 損	40,823	
関 係 会 社 株 式 評 価 損	221,746	
貸 倒 引 当 金 繰 入 額	2,571,999	
債 務 保 証 損 失 引 当 金 繰 入 額	56,446	
借 入 金 繰 上 返 済 精 算 金	49,702	
社 債 償 還 損	19,639	3,436,544
税 引 前 当 期 純 損 失 (△)		△1,557,984
法 人 税 、 住 民 税 及 び 事 業 税	450,522	
法 人 税 等 調 整 額	126,384	576,907
当 期 純 損 失 (△)		△2,134,891

(注) 金額は、千円未満を切り捨てて表示しております。

連結計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年11月20日

株式会社ランドビジネス

取締役会 御中

みおぎ監査法人

東京都千代田区

指 定 社 員 公 認 会 計 士 山 田 将 文
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公 認 会 計 士 高 野 将 一
業 務 執 行 社 員

監査意見

当監査法人は、会社法第444条第4項の規定に基づき、株式会社ランドビジネスの2023年10月1日から2024年9月30日までの連結会計年度の連結計算書類、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結計算書類が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社ランドビジネス及び連結子会社からなる企業集団の当該連結計算書類に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結計算書類の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結計算書類に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結計算書類の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結計算書類又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結計算書類に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結計算書類を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結計算書類を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結計算書類を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結計算書類を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結計算書類の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結計算書類に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結計算書類に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結計算書類の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 連結計算書類の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として連結計算書類を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結計算書類の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結計算書類の注記事項が適切でない場合は、連結計算書類に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できな

くなる可能性がある。

- ・ 連結計算書類の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結計算書類の表示、構成及び内容、並びに連結計算書類が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結計算書類に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結計算書類の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

計算書類に係る会計監査報告

独立監査人の監査報告書

2024年11月20日

株式会社ランドビジネス

取締役会 御中

みおぎ監査法人
東京都千代田区

指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	山 田	将 文
指 定 社 員 業 務 執 行 社 員	公 認 会 計 士	高 野	将 一

監査意見

当監査法人は、会社法第436条第2項第1号の規定に基づき、株式会社ランドビジネスの2023年10月1日から2024年9月30日までの第40期事業年度の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表並びにその附属明細書（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、事業報告及びその附属明細書である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査役及び監査役会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者並びに監査役及び監査役会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査役及び監査役会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査役及び監査役会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

監査役会の監査報告

監 査 報 告 書

当監査役会は、2023年10月1日から2024年9月30日までの第40期事業年度における取締役の職務の執行に関して、各監査役が作成した監査報告書に基づき、審議の上、本監査報告書を作成し、以下のとおり報告いたします。

1. 監査役及び監査役会の監査の方法及びその内容

(1) 監査役会は、監査の方針、職務の分担等を定め、各監査役から監査の実施状況及び結果について報告を受けるほか、取締役等及び会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

(2) 各監査役は、監査役会が定めた監査役監査の基準に準拠し、監査の方針、職務の分担等に従い、取締役、内部監査部門、その他の使用人等と意思疎通を図り、情報の収集及び監査の環境の整備に努めるとともに、以下の方法で監査を実施しました。

①取締役会その他重要な会議に出席し、取締役及び使用人等からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、会社の業務及び財産の状況を調査いたしました。

②事業報告に記載されている取締役の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他株式会社の業務の適正を確保するために必要なものとして会社法施行規則第100条第1項及び第3項に定める体制の整備に関する取締役会決議の内容及び当該決議に基づき整備されている体制（内部統制システム）について、取締役及び使用人等からその構築及び運用の状況について定期的に報告を受け、必要に応じて説明を求め、意見を表明いたしました。

③会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。また、会計監査人から「職務の遂行が適正に行われることを確保するための体制」（会社計算規則第131条各号に掲げる事項）を「監査に関する品質管理基準」（企業会計審議会）等に従って整備している旨の通知を受け、必要に応じて説明を求めました。

以上の方法に基づき、当該事業年度に係る事業報告及びその附属明細書、計算書類（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）及びその附属明細書並びに連結計算書類（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書及び連結注記表）について検討いたしました。

2. 監査の結果

(1) 事業報告等の監査結果

- ①事業報告及びその附属明細書は、法令及び定款に従い、会社の状況を正しく示しているものと認めます。
- ②取締役の職務の執行に関する不正の行為又は法令もしくは定款に違反する重大な事実は認められません。
- ③内部統制システムに関する取締役会決議の内容及びその運用状況は相当であると認めます。また、当該内部統制システムに関する事業報告の記載内容及び取締役の職務の執行についても、指摘すべき事項は認められません。

(2) 計算書類及びその附属明細書の監査結果

会計監査人みおぎ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

(3) 連結計算書類の監査結果

会計監査人みおぎ監査法人の監査の方法及び結果は相当であると認めます。

2024年11月20日

株式会社ランドビジネス 監査役会

常勤監査役 牛 嶋 勝 二 ⑩

監 査 役 樋 口 節 夫 ⑩

監 査 役 鈴 木 志 津 夫 ⑩

監査役樋口節夫及び監査役鈴木志津夫は、会社法第2条第16号及び第335条第3項に定める社外監査役であります。

以 上

株主総会参考書類

<会社提案>第1号議案から第3号議案

第1号議案 剰余金処分の件

剰余金の配当につきましては、以下のとおりといたしたいと存じます。

第40期の期末配当につきましては、当期の業績及び今後の事業展開等を勘案いたしまして以下のとおりといたしたいと存じます。

期末配当に関する事項

- ① 配当財産の種類
金銭といたします。
- ② 配当財産の割当てに関する事項及びその総額
当社普通株式1株につき金6円といたしたいと存じます。
なお、この場合の配当総額は119,076,690円となります。
- ③ 剰余金の配当が効力を生じる日
2024年12月20日といたしたいと存じます。

第2号議案 監査役1名選任の件

本総会終結の時をもって、監査役鈴木志津夫氏は任期満了となります。つきましては、監査役1名の選任をお願いするものであります。

なお、本議案につきましては、監査役会の同意を得ております。

監査役候補者は、次のとおりであります。

氏 名 (生年月日)	略歴、当社における地位 (重要な兼職の状況)	所有する当社の株式数 (株)
<small>すずき しずお</small> 鈴木 志津夫 (1954年6月12日生)	1991年12月 株式会社マハリシ総合研究所（現一般社団法人マハリシ総合教育研究所）品川センター所長 1994年9月 同社渋谷センター所長 1996年11月 同社銀座センター所長 1997年9月 同社取締役事業部長国際本部付 2002年6月 同社代表取締役 2013年7月 一般社団法人マハリシ総合教育研究所代表理事（現任） 2020年12月 当社社外監査役（現任）	3,000
	(社外監査役候補者とした理由) 法人経営に長年携わってきたことによる豊富な経験と幅広い知見を有しています。このようなことから、社外監査役として、当社経営の健全性・透明性の向上に資することが見込まれると判断し、社外監査役候補者といたしました。	

- (注) 1. 監査役候補者と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 監査役候補者は社外監査役候補者であります。
3. 鈴木志津夫氏の当社監査役としての在任期間は、本定時株主総会終結の時をもって4年となります。
4. 当社は、鈴木志津夫氏との間で、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、法令が定める限度額としております。同氏が再任された場合には、当該契約を継続する予定であります。
5. 鈴木志津夫氏は東京証券取引所の定めに基づく独立役員の要件を満たしており、同取引所に独立役員として届け出ております。同氏が再任された場合、当社は引き続き同氏を独立役員とする予定であります。

第3号議案 会計監査人選任の件

当社の会計監査人であるみおぎ監査法人は、本總會終結の時をもって任期満了により退任されますので、新たに会計監査人の選任をお願いするものであります。

なお、本議案に関しましては、監査役会の決定に基づいております。

また、監査役会が南青山監査法人を会計監査人の候補者とした理由は、会計監査人としての専門性、独立性、適切性及び監査品質を具備し、当社の事業規模に適した効果的かつ効率的な監査業務の運営が期待できるとともに、当社事業に関する知見も有していることから、当社の会計監査人として適任と判断したためであります。

会計監査人候補者は、次のとおりであります。

(2024年5月31日現在)

名	称	南青山監査法人
主たる事務所の所在地		東京都港区虎ノ門五丁目11番2号 オランダヒルズ森タワー16階
沿	革	2019年11月 設立
概	要	出資金 6百万円 構成人員 社員（公認会計士） 6名 構成人員 職員（公認会計士） 27名 （その他の職員） 4名 合計 37名 関与会社 43社

<株主提案（第4号議案から第6号議案）>

第4号議案から第6号議案までは、株主様（1名）からのご提案によるものがあります。なお、提案を受けた議案の要領及び提案の理由は、原文のまま記載しております。

第4号議案 定款変更の件（赤字事業の中止）

1. 株主提案の内容（議案の要領）

定款に、「3年連続でセグメント赤字を出した事業はその継続を中止し、速やかに当該事業の終了に向けた措置を取るものとする。」という趣旨の条項を追加する。具体的な条文の文言や定款の何条に当該条文を追加するかは、取締役会に委ねる。

2. 提案理由

当社の株価は、2024年10月18日時点ではPBR0.21倍の水準であり、これは、4,000社近い日本の全上場企業の中でも、最も低い方から20番以内に入っています。これは偏に、当社経営陣が、事業ノウハウも知見も無いのに、不動産以外の事業に手を出して、損失を出し続けており、またこの「事業道楽」が今後も続けられ、本業の不動産業から得られる利益を食いつぶしていく恐れが高いと、株主・投資家に見られているからに他なりません。

当社が不動産事業以外の事業に関するセグメント情報の開示を始めたのは、2022年9月期からですが、外食事業に関しては、2022年9月期に2億4,332万円、2023年9月期に4億4,922万円のセグメント赤字を計上し、2024年9月期も、第3四半期累計で既に5億2,692万円のセグメント赤字を計上しており、通期では更に赤字額が増えるものと見込まれます。

また、2023年9月期には服飾事業についてのセグメント情報の開示を始め、1億5,586万円のセグメント赤字を計上し、2024年9月期も、第3四半期累計で既に5億8,026万円のセグメント赤字を計上しており、通期では更に赤字額が増えるものと見込まれます。

2024年9月期第3四半期累計の不動産事業のセグメント黒字が9億8,146万円なのに対して、外食事業と服飾事業のセグメント赤字の合計が11億718万円となっており、不動産事業の利益が、外食事業と服飾事業の巨額赤字によって食い潰されている事は明白です。

全社では、この他に管理部門に関わる費用等もあり、第3四半期累計の営業赤字は8億5,740万円、経常赤字が11億4,881万円という惨憺たる状況です。会社側の通期の業績予想は、営業赤字が11億1,600万円、経常赤字が14億8,000万円となっています。

不動産以外の当社の事業が、当社経営陣による「事業道楽」のようなものだという何よりの証拠は、服飾事業に於ける株式会社フランドル（以下「フランドル」）の買収事案です。

当社は、2023年12月22日に、フランドルの買収を発表しました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2375138/00.pdf>

開示資料を見ると、フランドルは、同社の直近の決算期である2023年2月期に於いて、15億2,837万円の債務超過でした。当社のフランドル株式の取得価額は非開示ですが、お金を払った事は間違いなく、その時点で、少なくとも15億2,837万円以上の「のれん」を計上する事になった訳です。

ところが、買収発表の僅か2か月弱後の2024年2月13日には、フランドルに関して14億900万円ののれんの減損損失を計上する事を発表しました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2395399/00.pdf>

買収後僅か2か月弱で巨額ののれんの減損損失を計上せざるを得なくなった訳ですから、買収前に、いったいどの様なデュー・ディリジェンス(企業の経営状況や財務状況などの調査)を行ったのか、大いに疑問を抱かざるを得ません。取締役の善管注意義務に違反している可能性も大いにあるのではないかと思います。

なお、こののれんの減損損失14億900万は特別損失に計上されており、2024年9月期第3四半期累計の服飾事業のセグメント損失5億8,026万円は営業損益段階のもので、それとは別に14億円以上の損失が発生したという事です。

これは象徴的な事案ですが、当社の外食事業と服飾事業は、見るも無残な状況にあります。セグメント赤字である事もさることながら、売上対比での赤字額が極めて大きいのです。2024年9月期の第3四半期累計で、外食事業は、売上高2億8,570万円に対して営業赤字5億2,692万円、服飾事業は、売上高33億2324万円に対して営業赤字5億8,026万円ですから、完全に事業の体を成していません。

外食事業或いは服飾事業のみを行っている会社なら、いつ倒産してもおかしくない状況です。そうならないのは、偏に、当社が優良な賃貸不動産を豊富に保有しているからですが、この様な「事業道楽」の赤字の穴埋めのために、当社の優良な賃貸不動産が切り売りされているのが現状です。

当社は、2023年9月末時点で、簿価ベースで399億2,740万円の賃貸不動産を保有していましたが、その時価は590億7,856万円であると、当社自身が見積もっていました。つまり、当社は、株主資本の187億円に加えて、賃貸不動産の含み益が191億もあった訳です。ところが、時価総額は52.22億円しかありません。自己株式を除いた発行済株式数で計算した実態ベースの時価総額では、僅か38.69億円です(10月18日の終値195円で計算)。これは、当社が「事業道楽」の為の投資

や当該事業の赤字の穴埋めの為に、優良な賃貸不動産を切り売りしている事を、株主・投資家が危惧しているからに他ならないでしょう。

当社は、固定資産の売却によって、下記のように特別利益を計上して来ました。

2021年9月	4億5,600万円
2022年9月	8億6,800万円
2023年3月	9億9,400万円
2023年5月	4億8,000万円
2023年10月	29億2,400万円

僅か3年程の間に57億2200万円もの特別利益が、優良な賃貸不動産の売却によって捻出された訳ですが、これらは、株主還元に戻される事も無く(当社は、ずっと6円配当のまま)、不動産事業に再投資される事も無く、外食事業や服飾事業等の「事業道楽」の為に投資や当該事業の赤字の穴埋めに使われて来ました。

更に、当社は、2023年1月には、簿価64億8,800万円分の賃貸不動産を販売用不動産に振り替えました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2224192/00.pdf>

また、2024年9月にも、簿価253億7,600万円分の賃貸不動産を販売用不動産に振り替えました。

<https://ssl4.eir-parts.net/doc/8944/tdnet/2505544/00.pdf>

これによって、これらの不動産を売却した際の利益(巨額である事が予想されます)が、特別利益ではなく営業利益に計上されるようになる為、当社の実態(賃貸不動産からの賃貸収入が、外食事業や服飾事業等の「事業道楽」の赤字によって食い潰される)が、営業赤字として可視化されなくなる恐れがあります。

計上されるのが営業利益段階ではあっても、それは、当社が保有する賃貸不動産の含み益を吐き出す事に過ぎません。それが、株主還元や、当社の本業である不動産事業に再投資されるのであれば構いませんが、「事業道楽」の為に投資や赤字の穴埋めに使われ続けては堪りません。

一刻も早く、当社経営陣の「事業道楽」を止めさせる事が、当社の異常に低い株価の評価を上げる為には必須です。そもそも、当社の本業である、東京都内を中心とした不動産の賃貸事業は、それ自体が非常に魅力的な事業機会を提供しており、事業ノウハウも知見も無いのに余計な事業に手を出す必然性は無いのです。3年連続でセグメント赤字を出し続けた事業は、客観的に見ても、その後も業績が向上する目途は立たないものと思われ、その様な事業は早期に中止する事が、株主共同の利益です。その為、定款にこの条文を設けることを提案する次第です。

3. 取締役会の意見

(1) 当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

(2) 反対の理由

当社は、不動産関連事業で培った経営ノウハウを活かして新規事業分野を不動産関連事業に続く大きな収益の柱に育てることに注力しております。

外食事業については、新店舗出店に注力することはもとより、既存店舗においても、良い空間、良い食事、良いサービスを提供できる体制づくりにより集客力を高め収益を生み出す事業を目指しております。服飾事業では、旗艦店舗と位置づけた店舗を中心に販売体制を整備する一方で、グループ内製造企画、製造、販売一貫体制を持つ強みを実現させるための施策を進めております。

外食事業、服飾事業とも先行投資段階であることから、その投資回収が始まるのは今しばらく先になるものと考えており、当社としてはこれらの事業を大きな収益の柱に育てる当社方針をご承認いただくことがより適切であると考えことから、本議案に反対いたします。

第5号議案 定款変更の件（自己株式の消却）

1. 株主提案の内容（議案の要領）

定款「第3章 株主総会」の章に、第17条として、新たに以下の条文を追加し、現行定款の第17条以降を、各々1条ずつ繰り下げる（現行定款第17条→新定款第18条、現行定款第18条→新定款第19条、以下同じ）。

第17条 株主総会は、会社法に規定する事項の外、自己株式の消却（消却する自己株式の種類及び種類ごとの数を含む。）に関する事項について決議することができる。

2. 提案理由

当社は、2024年6月末現在、発行済株式数2,678万800株の25.89%にも相当する693万4,685株の自己株式を保有しています。発行済株式数の1/4以上もの自己株式を保有したままというのは、異常な状況という他ありません。

自己株式を取得した段階で、1株当たり利益(EPS)や1株当たり純資産(BPS)を算出する際には自己株式は除外して計算されるので、自己株式を消却してもEPSやBPSは変わりませんが、時価総額を表示する際に、自己株式を含めた発行済株式数に株価をかけた数値を用いている情報ベンダーが多い為、当社の時価総額は実態よりも高く表示され、投資家に誤解を与えています。例えば、個人

投資家の多くが見ているヤフーファイナンスに於いても、当社の時価総額は自己株式も含めた発行済株式数に基づいた数値が表示されています。

保有する自己株式が発行済株式数の5%といったレベルであれば、時価総額が実態よりも割高に表示される度合いは限定的ですが、当社のように、発行済株式数の1/4以上という異常に多い自己株式を保有している場合、その度合いは大きく、当社の時価総額が割高に表示される事によって、株主共同の利益が毀損されています。

また、当社の株価は、2024年10月18日時点ではPBR0.21倍の水準であり、これは、4,000社近い日本の全上場企業の中でも、最も低い方から20番以内に入っています。

自己株式を売り出すとなると、時価で売り出さざるを得ず、仮に、PBR0.2倍台という異常に低い水準の株価で自己株式の売り出しが行われれば、それによって得られる資金に比べ、EPSやBPSの希薄化効果の方が遥かに大きく、既存の株主には甚大な被害が生じます。経営陣は、その様な予定は無い、と反論するかもしれませんが、その様な予定が無いなら、発行済株式数に比べて著しく過大な自己株式を保有し続ける必要はありません。

また、自己株式を売り出す場合も、公募で増資をする場合も、取締役会決議のみで可能である為、自己株式を消却する事に意味は無い、という意見もありますが、後者に比べて前者の方が経営陣にとっての心理的なハードルが低い為、自己株式を消却しておく事は、株主にとって重要です。

当社は、現状では自己株式消却は取締役会の決議事項となっていますが、株主にとって非常に重要な問題である自己株式の消却について、取締役会に加え株主総会に於いても決議できる様にする事は、全ての株主の利益に適う事であり、その為の定款変更を提案するものであります。

3. 取締役会の意見

(1) 当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

(2) 反対の理由

当社は、自己株式保有を、経済環境や金融市場が急激かつ大きく変化する状況下で安定資金を機動的に調達するための手段として位置付けていることから、自己株式の消却に反対いたします。

第6号議案 自己株式消却の件

1. 株主提案の内容（議案の要領）

保有する自己株式のうち、600万株を消却する。

2. 提案理由

当社は、2024年6月末現在、発行済株式数2,678万800株の25.89%にも相当する693万4,685株の自己株式を保有しています。

議案「定款変更の件（自己株式の消却）」の提案理由にも書いた通りの状況であり、保有する自己株式693万4,685株のうち、切りの良い600万株の消却を提案するものです。

3. 取締役会の意見

（1）当社取締役会の意見

当社取締役会は、本議案に反対いたします。

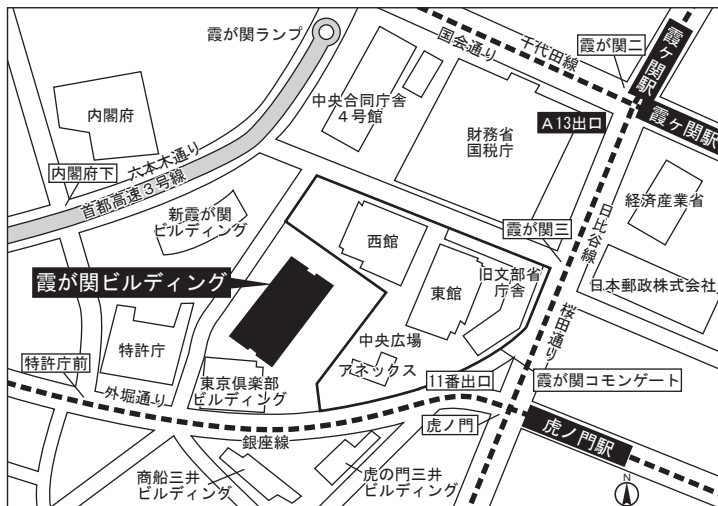
（2）反対の理由

当社は、自己株式保有を、経済環境や金融市場が急激かつ大きく変化する状況下で安定資金を機動的に調達するための手段として位置付けており、自己株式の消却に反対いたします。

以上

株主総会会場ご案内図

霞が関ビルディング 1階
「霞が関プラザホール」
東京都千代田区霞が関三丁目2番5号



東京メトロ 銀座線

「虎ノ門」駅下車 11番出口より徒歩約2分
千代田線・日比谷線・丸ノ内線

「霞ヶ関」駅下車 A13番出口より徒歩約5分

株主総会にご出席の株主様へのお土産はございません。
何卒ご理解くださいますようお願い申し上げます。