

2005年9月期 決算説明資料



2005年11月
株式会社ランドビジネス
<http://www.lbca.co.jp>

INDEX

A. 当社の概要 P2

B. 2005年9月期の決算概況 P9

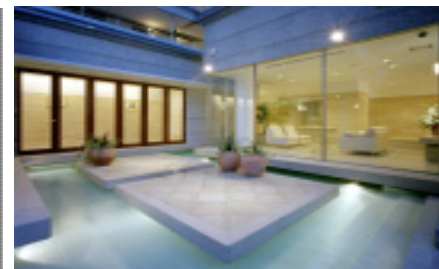
C. 2006年9月期の業績予想 P20

Land Business co., Ltd.

A. 当社の概要

会社概要

- 会社名 株式会社 ランドビジネス(LAND BUSINESS CO., LTD.)
- 設立 昭和60年(1985年)2月
- 本社 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
- 代表者 代表取締役社長 亀井 正通
- 資本金 5億1,600万円
- 事業内容 総合不動産業
コンサル・設計監理・建築事業、不動産賃貸事業、
アセットマネジメント事業
不動産投資事業、マンション・戸建開発販売事業



企業理念

「都市にヨーロッパの光と風」をキーワードとしたデザインコンセプト
長期に亘り社会を支える安全で美しい建物づくり



不動産 = 【金融商品としての利益の源泉】 + 【人が働き住まう実物的側面】



事業領域

■ デザインクリエイティブ事業

Design Creative Business

(コンサル・設計監理、建築事業)

■ インカムマネジメント事業

Income Management Business

(賃貸事業、アセットマネジメント事業)

■ グロースインベストメント事業

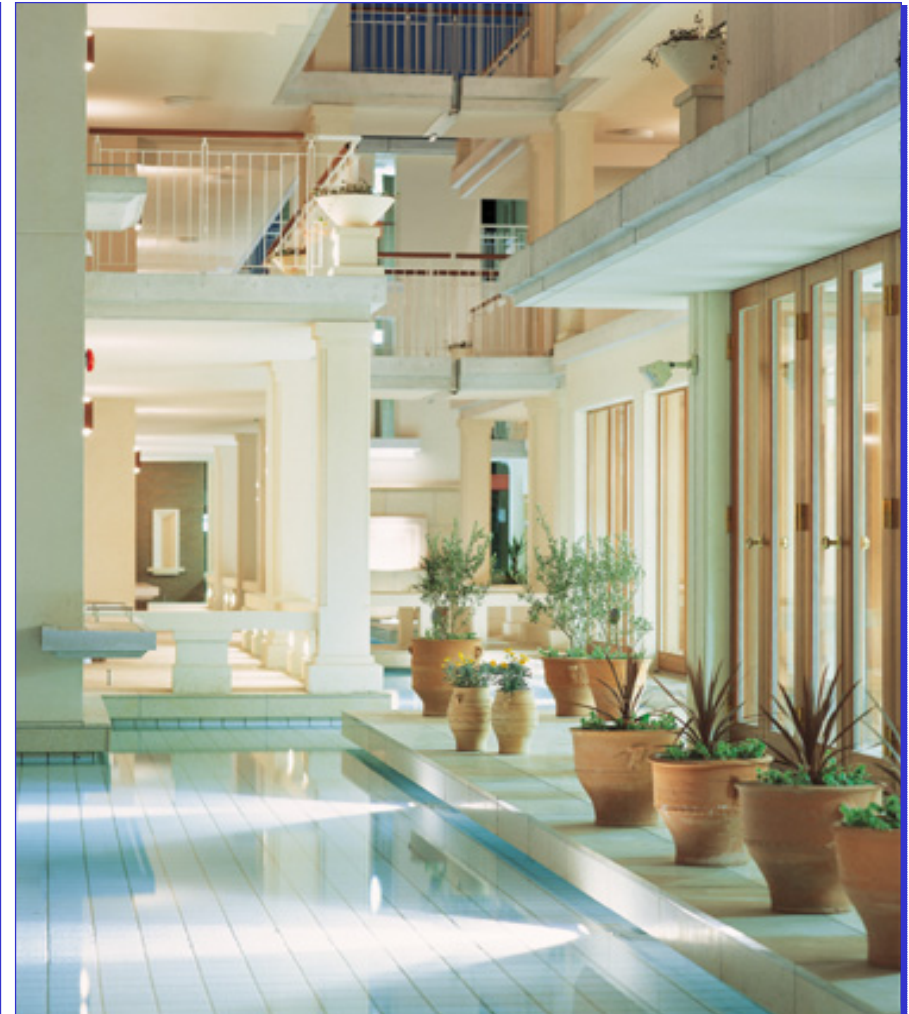
Growth Investment Business

(不動産投資事業)

■ ニューデベロップメント事業

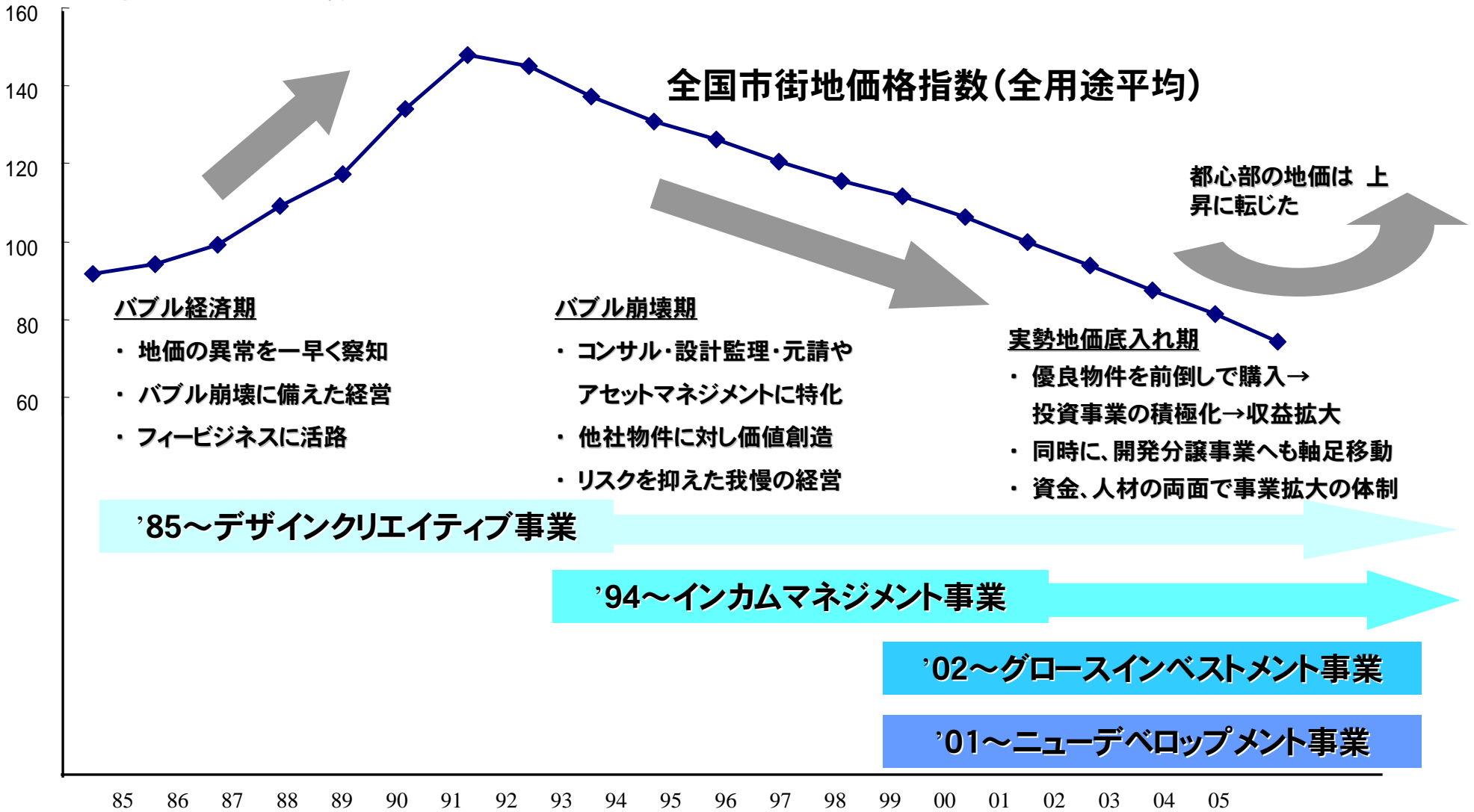
New Development Business

(マンション・戸建等の開発販売事業)



事業の変遷

全国市街地価格指数(全用途平均)



バブル経済期

- ・ 地価の異常を一早く察知
- ・ バブル崩壊に備えた経営
- ・ フィービジネスに活路

バブル崩壊期

- ・ コンサル・設計監理・元請やアセットマネジメントに特化
- ・ 他社物件に対し価値創造
- ・ リスクを抑えた我慢の経営

実勢地価底入れ期

- ・ 優良物件を前倒して購入→投資事業の積極化→収益拡大
- ・ 同時に、開発分譲事業へも軸足移動
- ・ 資金、人材の両面で事業拡大の体制

都心部の地価は 上昇に転じた

'85~デザインクリエイティブ事業

'94~インカムマネジメント事業

'02~グロースインベストメント事業

'01~ニューデベロップメント事業

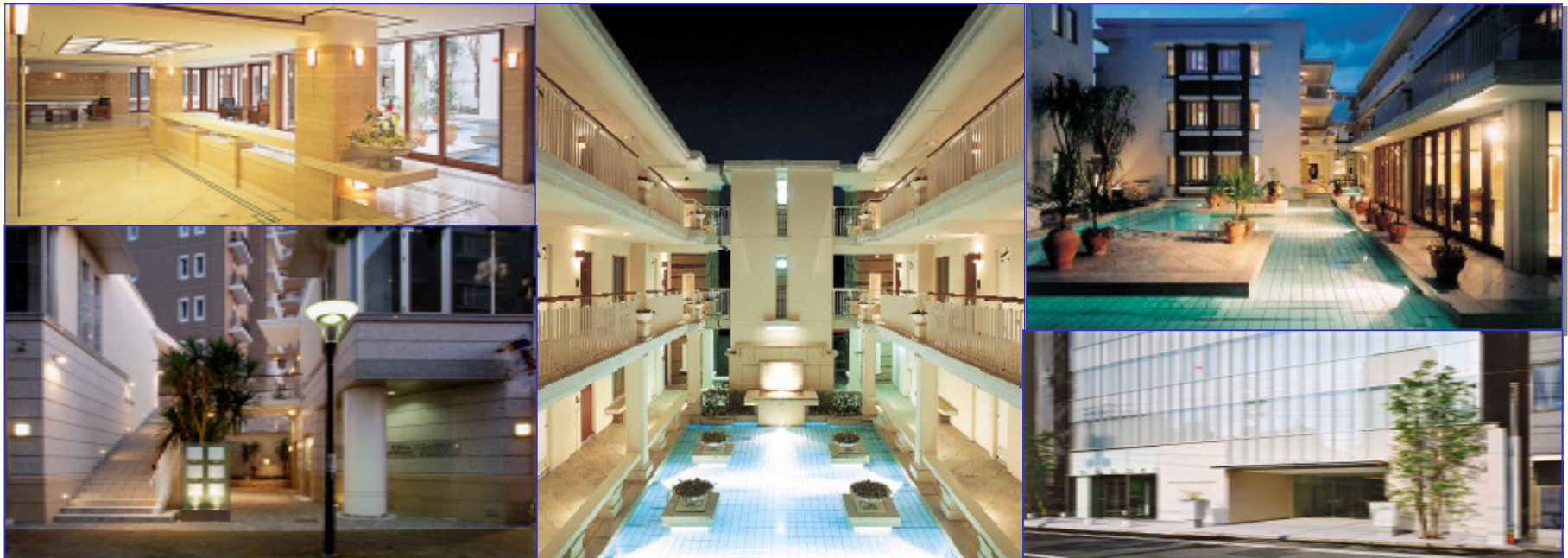
当社が持つ特徴と強み

■ 全天候型ビジネスモデル

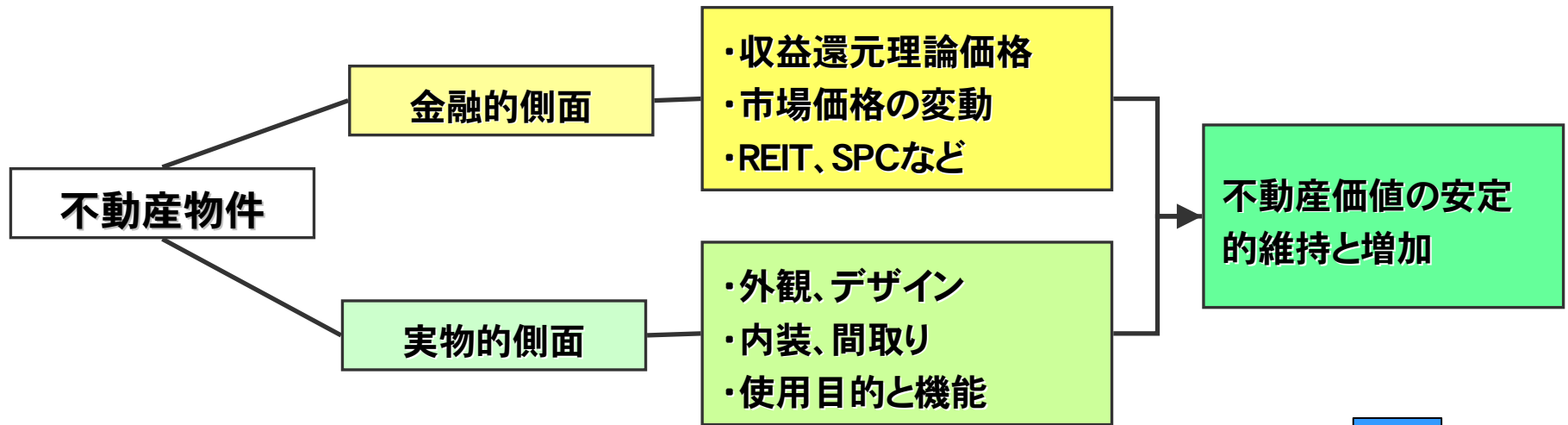
■ 迅速な意思決定と機動力

■ 卓越したデザイン力(匠の技) ■ 優れた開発能力と情報力

■ アセット&プロパティマネジメントの蓄積されたノウハウ



金融的側面と事業モデル



※グロースインベストメント事業

より経験と知識が重要となる
総合力の世界

安く買って
高く売り抜く
事業モデル



リモデル等による
付加価値創造の
事業モデル



**開発型
事業モデル**

B. 2005年9月期の決算概況

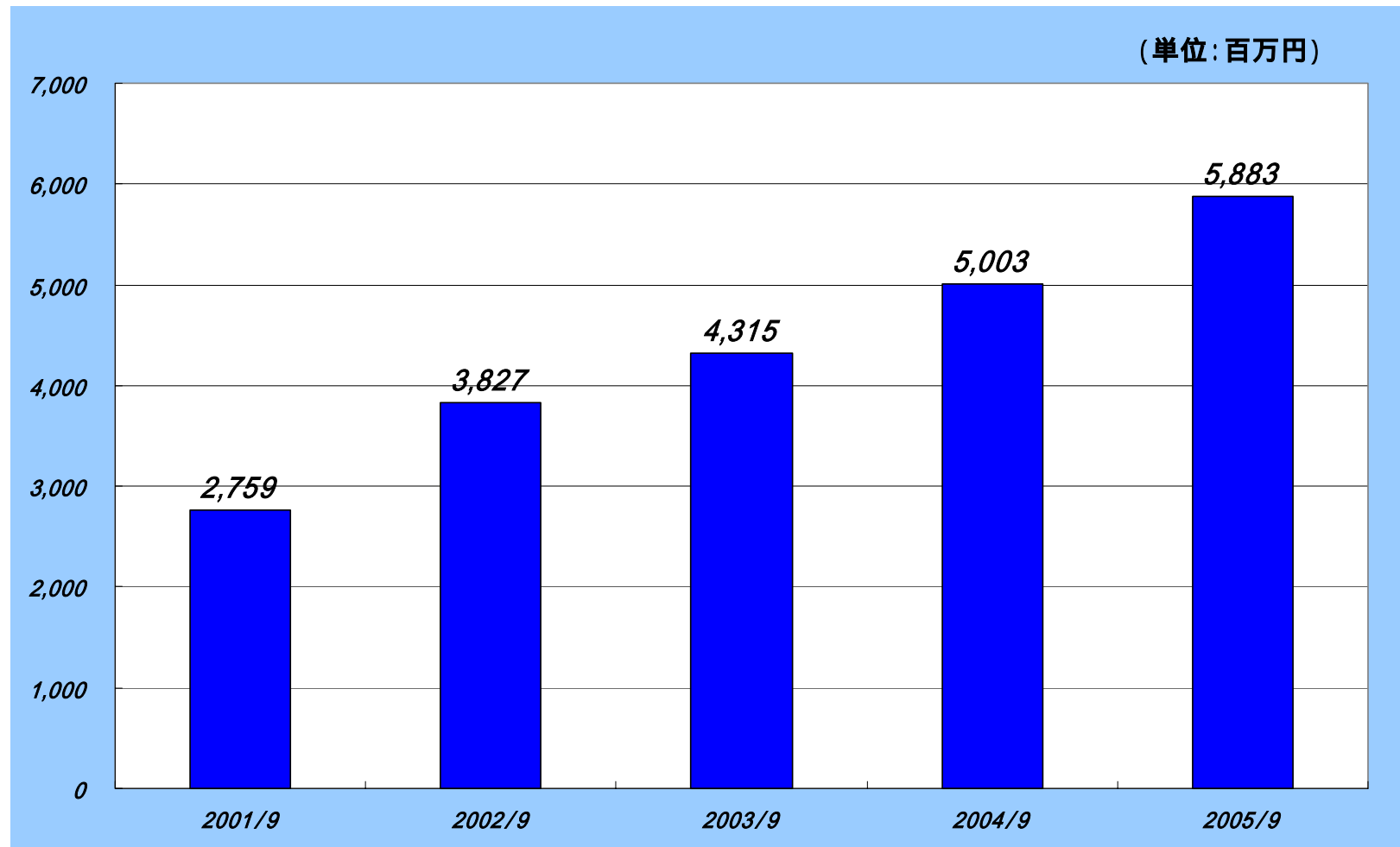
2005年9月期連結決算の概要

(単位:百万円)

	2004年9月		2005年9月		前期比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	5,003	100.0%	5,883	100.0%	117.6%
売上総利益	1,008	20.2%	1,964	33.4%	194.8%
営業利益	684	13.7%	1,340	22.8%	196.0%
経常利益	556	11.2%	970	16.5%	174.4%
当期純利益	291	5.8%	546	9.3%	187.5%
1株当たり当期純利益	9,563円	—	15,851円	—	—
1株当たり配当金	1,000円	—	2,900円	—	—

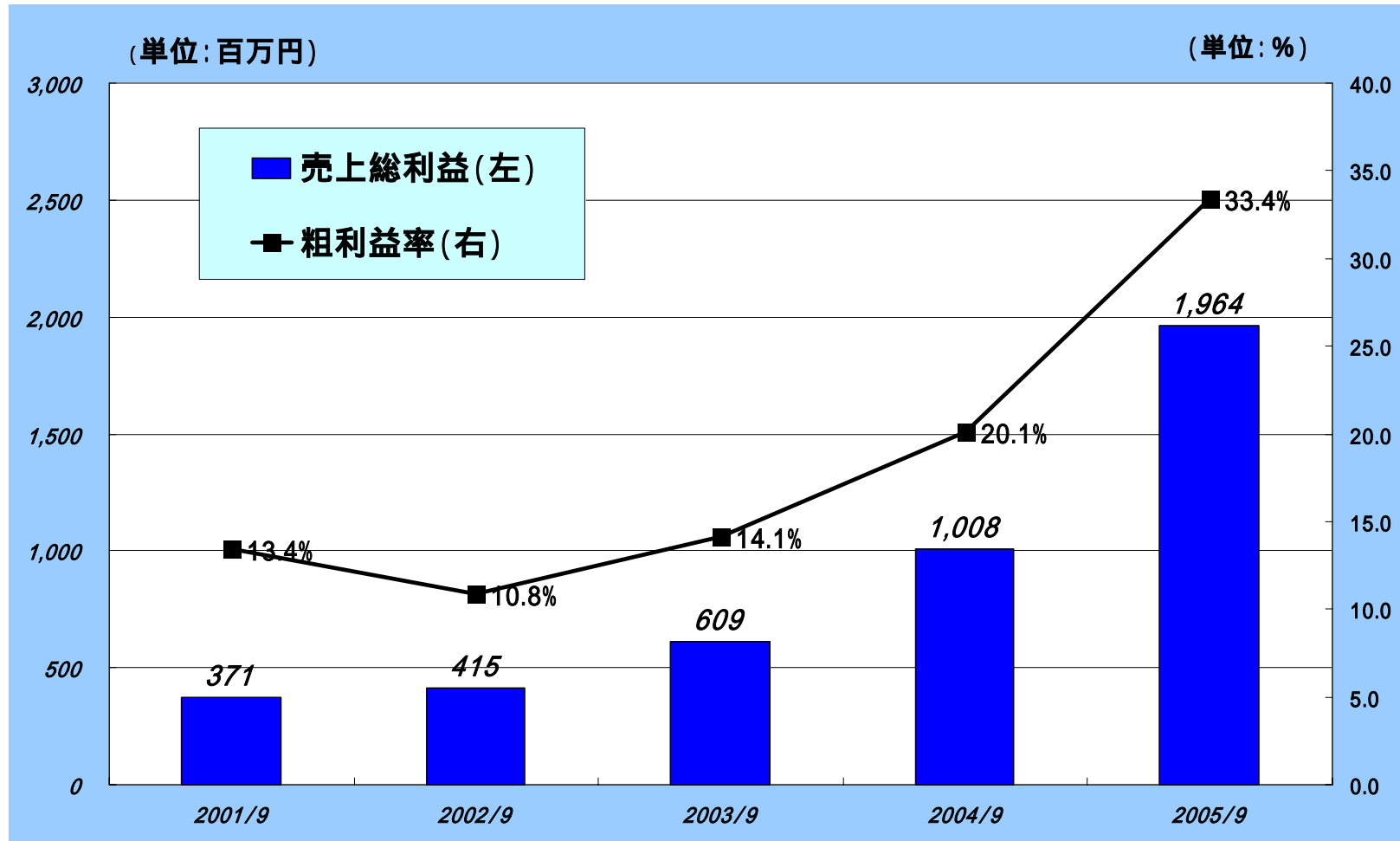
- (注) 1. 当社は、2005年5月6日付けで1株を20株に株式分割しております。2004/9期の1株当たり当期純利益及び1株当たり配当金は、当該株式分割に伴う影響を加味し、「前期末の発行済株式数」×20＝「30,480株」を用いて計算しております。
2. 当社は、2005年11月18日付けで1株を3株に分割する予定ですが、2005/9期の1株当たり当期純利益及び1株当たり配当金は、当該分割前の発行済株式数「34,480株」を用いて計算しております。
3. 当社は、2005年7月29日にJasdaq市場に株式を上場しました。その際、有償公募増資により3,500株を発行し、981百万円の資金調達を行ないました。

売上高



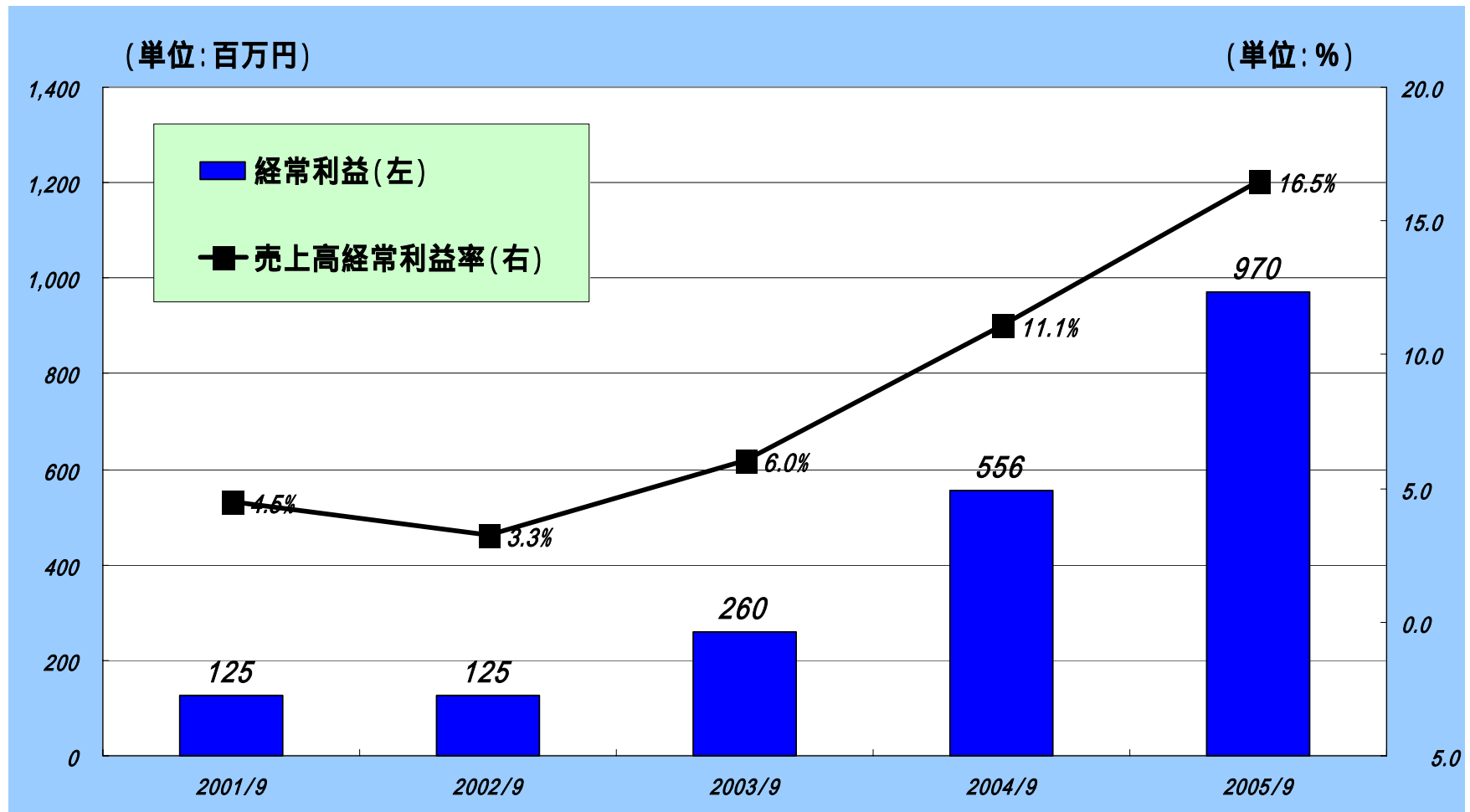
注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

売上総利益



注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

経常利益

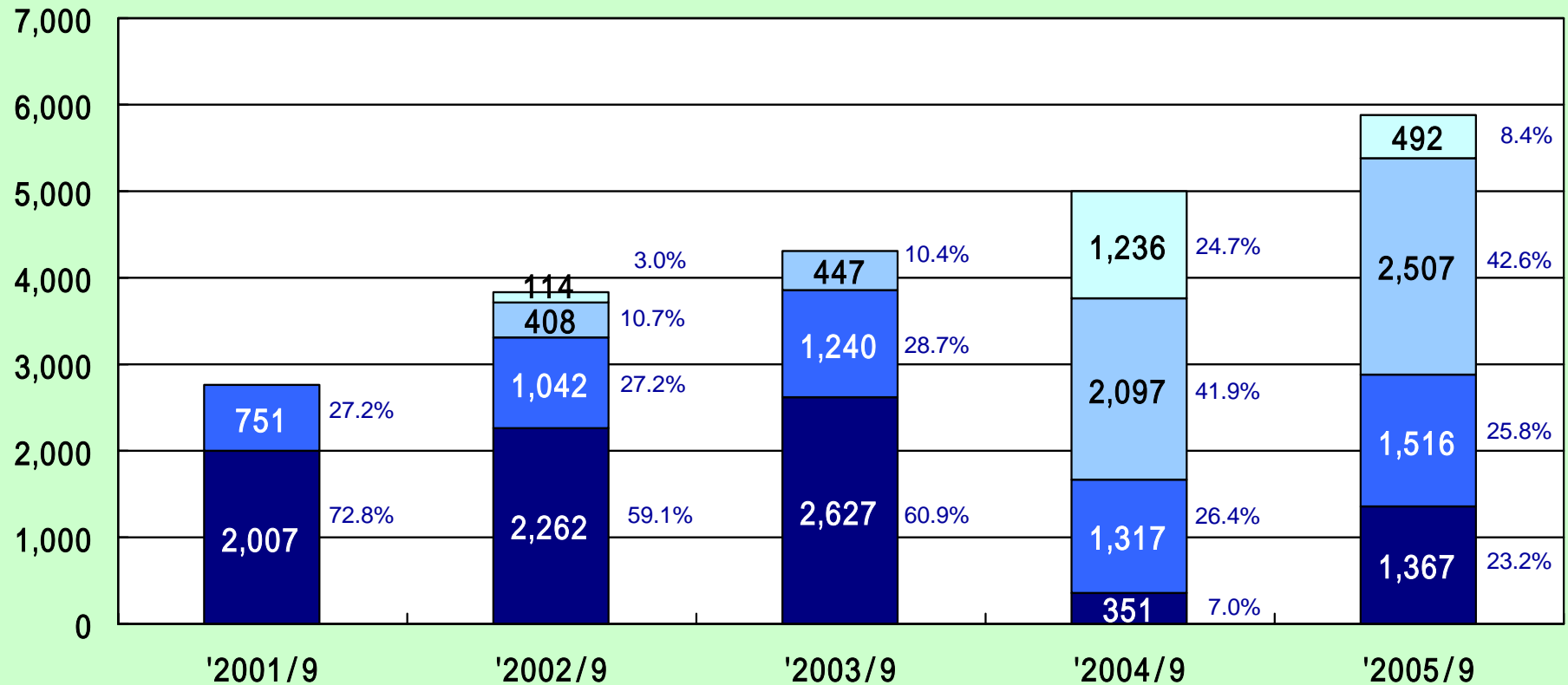


注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

セグメント別売上高

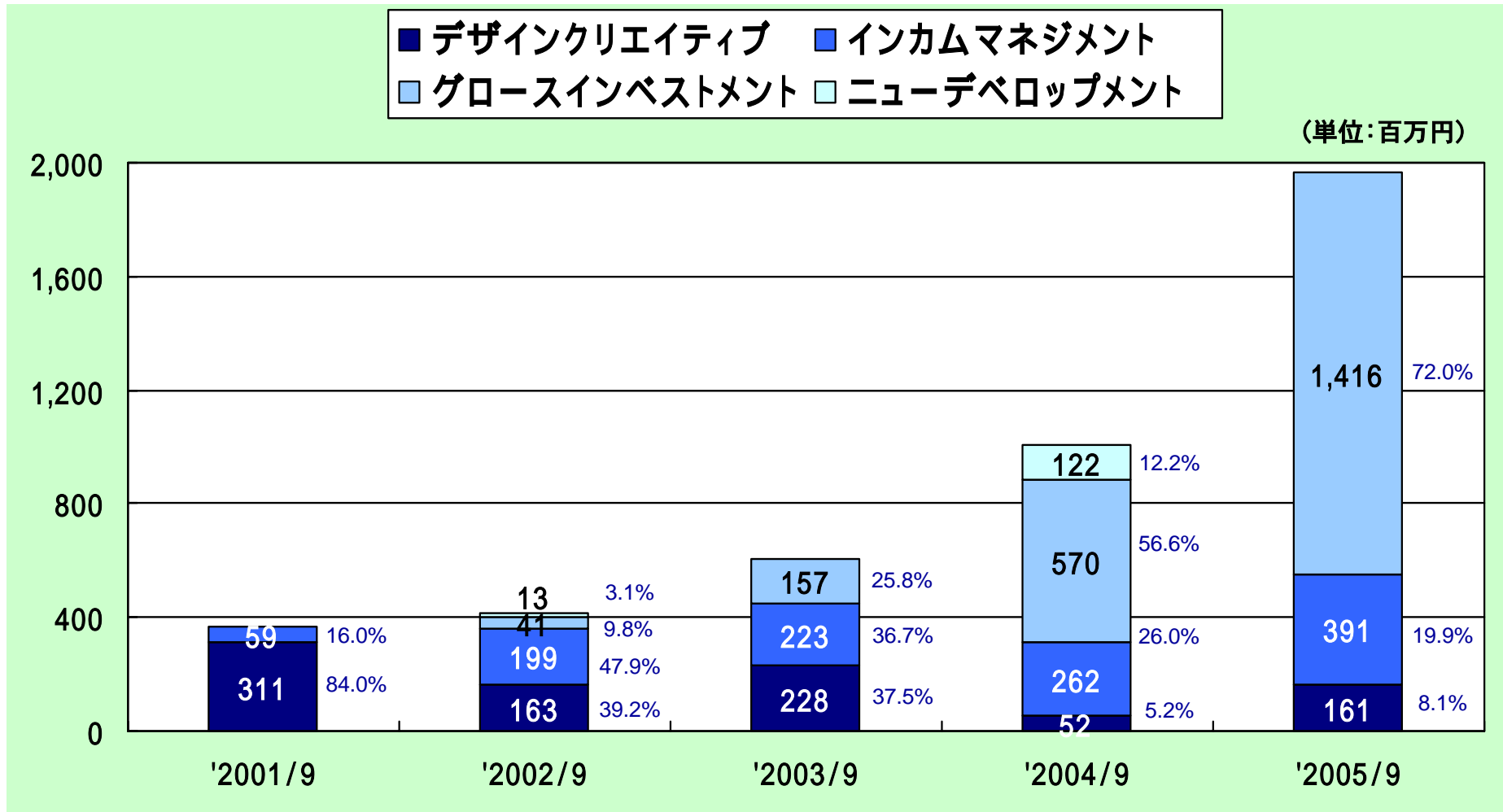
■ デザインクリエイティブ ■ インカムマネジメント
■ グロスインベストメント ■ ニューデベロップメント

(単位: 百万円)



注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

セグメント別売上総利益



注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2004/9		2005/9		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	1,809	16.0%	3,142	15.3%	+ 1,333
販売用不動産	5,353	47.5%	13,308	64.8%	+ 7,955
固定資産	2,924	25.9%	2,806	13.7%	△ 118
出資金	551	4.9%	296	1.4%	△ 255
その他	637	5.7%	982	4.8%	+ 345
資産合計	11,274	100.0%	20,535	100.0%	+ 9,261
有利子負債(長期)	6,202	55.0%	13,435	65.4%	+ 7,233
有利子負債(短期)	2,604	23.1%	2,750	13.4%	+ 146
その他負債	1,500	13.3%	1,863	9.1%	+ 363
負債合計	10,306	91.4%	18,048	87.9%	+ 7,742
資本金	112	1.0%	516	2.5%	+ 404
剰余金	856	7.6%	1,971	9.6%	+ 1,115
資本合計	968	8.6%	2,487	12.1%	+ 1,519
負債・資本合計	11,274	100.0%	20,535	100.0%	+ 9,261

(注) 当社は、2005年7月29日にJasdaq市場に株式を上場しました。その際、有償公募増資により3,500株を発行し、981百万円の資金調達を行ないました。

連結キャッシュフロー

(単位:百万円)

	2004年9月	2005年9月	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,281	△7,171	△4,890
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,803	180	1,983
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,473	8,323	3,850
現金及び現金同等物の増加額	388	1,332	943
現金及び現金同等物の期首残高	1,371	1,759	388
現金及び現金同等物の期末残高	1,759	3,091	1,332

(注) 当社は、2005年7月29日にJasdaq市場に株式を上場しました。その際、有償公募増資により3,500株を発行し、981百万円の資金調達を行ないました。

Portfolio 一覧表 (2005年9月末現在)

所在	物件数	種類	土地面積	延床面積	帳簿価格
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	17	既存: オフィスビル・商業施設 開発: オフィスビル・商業施設	5,933㎡ (1,794坪)	14,580㎡ (4,410坪)	10,246百万円 63%
その他東京都	4	既存: オフィスビル・賃貸住宅 開発: 分譲戸建	1,964㎡ (594坪)	2,952㎡ (893坪)	1,275百万円 8%
その他首都圏	4	既存: 商業施設 開発: オフィスビル・分譲マンション	4,601㎡ (1,392坪)	1,294㎡ (391坪)	1,786百万円 11%
その他	2	既存: オフィスビル 駐車場(現在の用途)	2,574㎡ (778坪)	5,964㎡ (1,804坪)	2,661百万円 16%
合計	27		15,073㎡ (4,559坪)	24,792㎡ (7,499坪)	15,969百万円 98%
(匿名組合 出資分)	1	既存: オフィスビル	1,805㎡ (546坪)	14,793㎡ (4,475坪)	296百万円 2%
(参考) 総計	28		16,878㎡ (5,105坪)	39,586㎡ (11,974坪)	16,266百万円 100%

(注1) 固定資産科目の保有不動産も含む。

Portfolioタイプ別 一覧表 (2005年9月末現在)

形態	物件数	所在(比率、帳簿価格ベース)	土地面積	延床面積	帳簿価格
既存物件 (Value Up 型)	21	東京都心5区63%、その他東京13%、その他 首都圏2%、その他22%	8,457㎡ (2,558坪)	24,792㎡ (7,499坪)	10,031百万円 62%
開発物件	6	東京都心5区66%、その他東京0%、 その他首都圏27%、その他7%	6,616㎡ (2,001坪)	0㎡ (0坪)	5,938百万円 37%
合計	27		15,073㎡ (4,559坪)	24,792㎡ (7,499坪)	15,969百万円 98%
既存物件 (Value Up型、匿名 組合出資分)	1	その他100%	1,805㎡ (546坪)	14,793㎡ (4,475坪)	296百万円 2%
(参考) 総計	28		16,878㎡ (5,105坪)	39,586㎡ (11,974坪)	16,266百万円 100%

(注1) 既存物件には、固定資産科目の保有不動産も含む。

C. 2006年9月期の業績予想

業績予想における主な前提条件

1. グロースインベストメント事業(不動産投資事業)

マーケットは一部を除き当面堅調であることを予想。

⇒ 積極的な投資を継続。

⇒ 保有&開発物件を需要動向を睨みながら売却。

2. ニューデベロップメント事業(住宅開発分譲事業)

マーケットは、相変わらず取得競争が過熱しており、リスクが高い。

⇒ 引続き慎重な姿勢を崩さず、厳選しながら進める。

⇒ 2~3年後に向けたマーケットの変化を注視しながら、積極化する時期を探る。

3. デザインクリエイティブ事業(コンサル・設計・建築事業)

&インカムマネジメント事業(アセットマネジメント受託&不動産賃貸事業)

主にグロースインベストメント事業に、資金と人材を集中させることが得策。

⇒ 現状維持を基本とし、内部成長に努める。

2006年9月期の業績予想

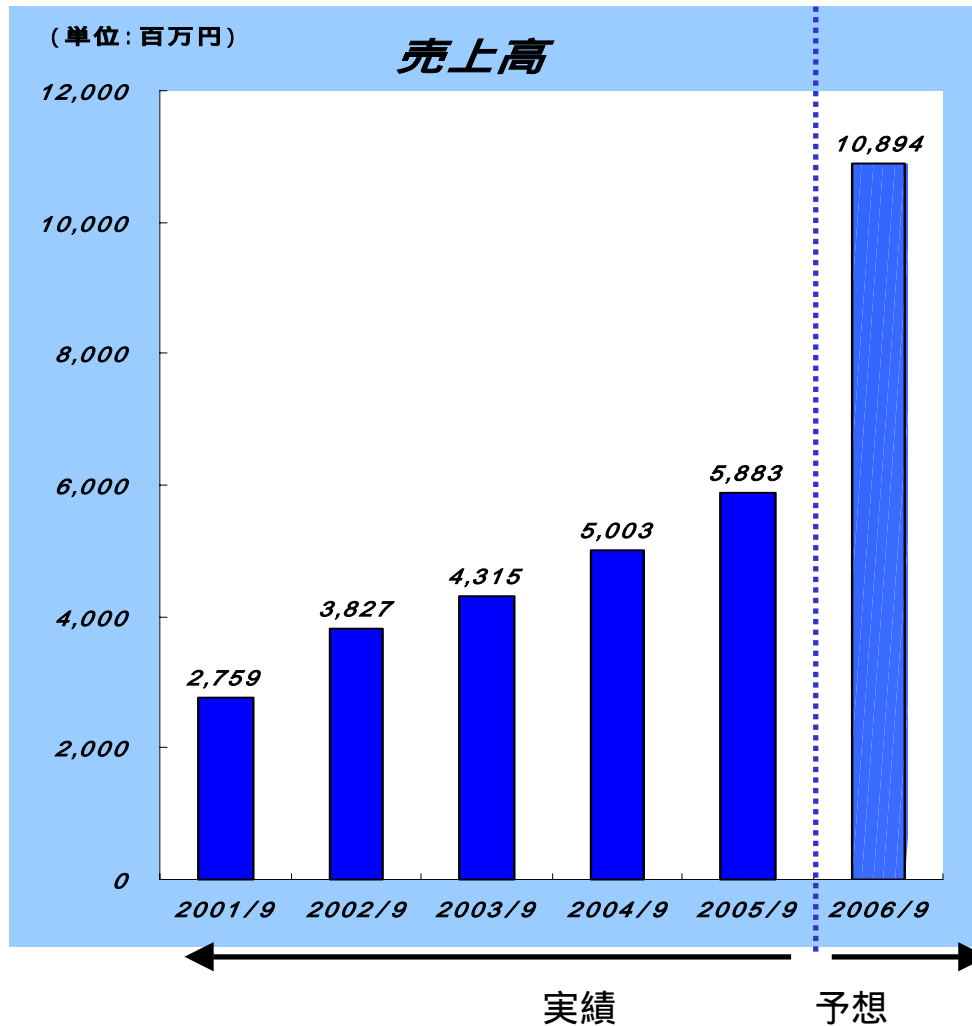
(単位:百万円)

	2005/9期		2006/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	5,883	100.0%	10,894	100.0%	185.2%
売上総利益	1,964	33.4%	3,937	36.1%	200.5%
営業利益	1,340	22.8%	3,043	27.9%	227.1%
経常利益	970	16.5%	2,503	23.0%	258.0%
当期純利益	546	9.3%	1,377	12.6%	252.2%
1株当たり当期純利益	5,283円	—	13,312円	—	—
1株当たり配当金	966円	—	2,700円	—	—

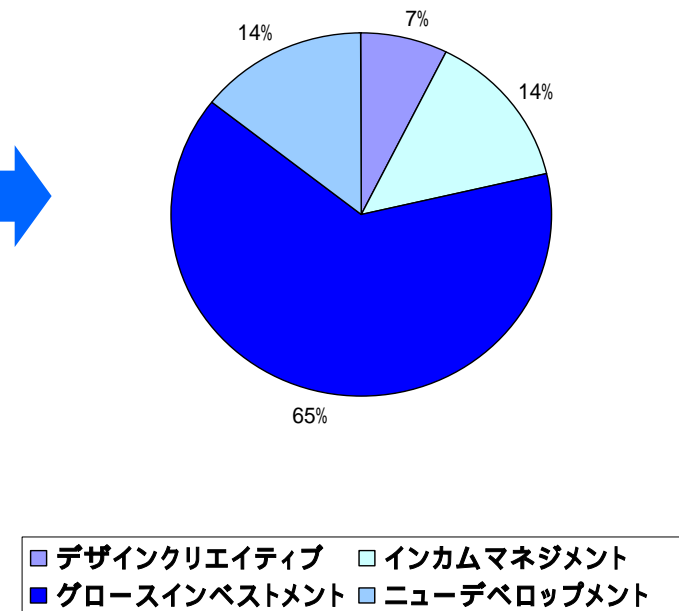
※【経常利益】 2005/9期:上期800・下期170、2006/9期:上期518・下期1,985

(注) 当社は、2005年11月18日付けで1株を3株に分割する予定です。2005/9期及び2006/9期の1株当たり当期純利益及び1株当たり配当金は、当該分割を考慮し、分割後の発行済株式数(103,440株)を用いて計算しております。

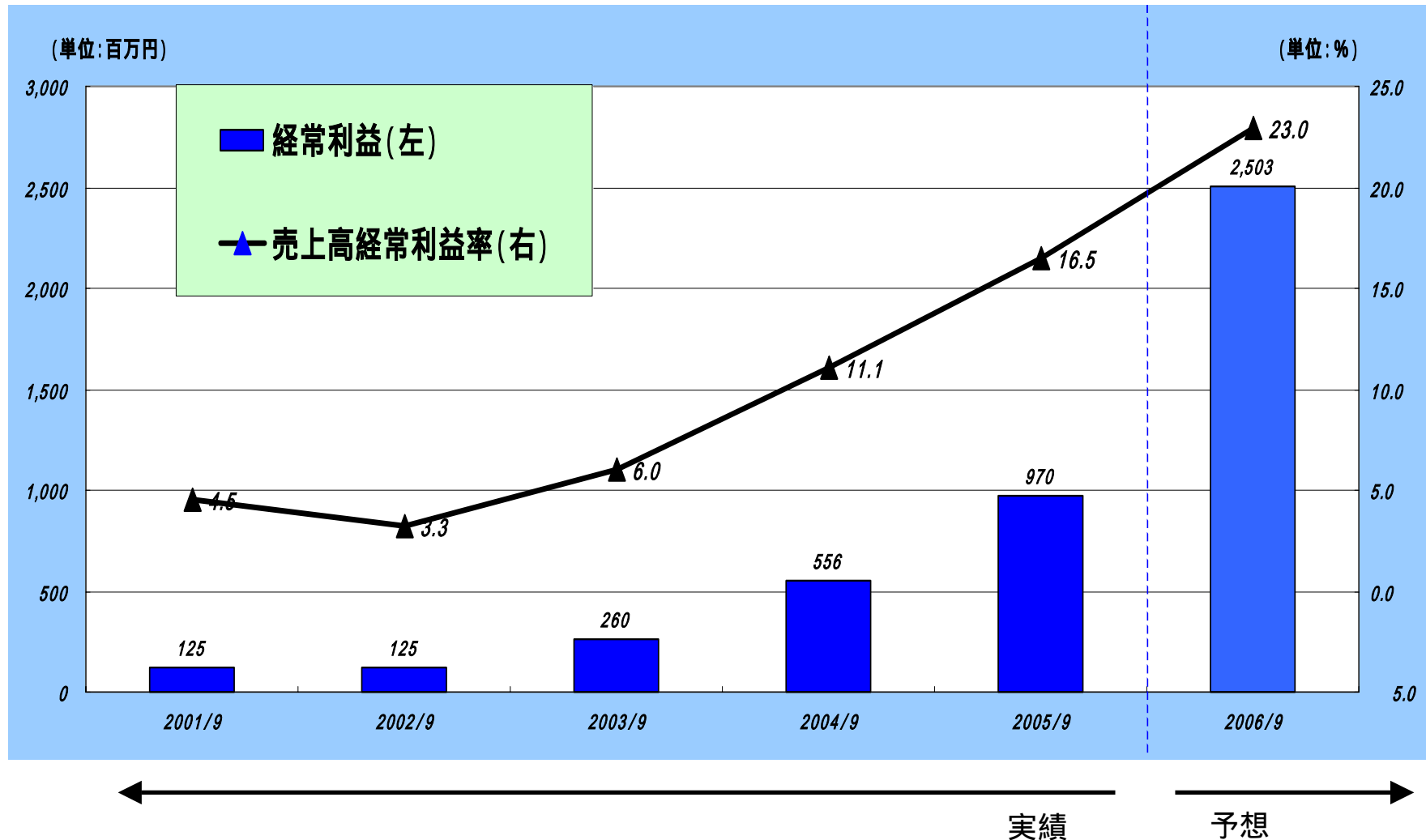
売上高 (予想)



セグメント別の売上高予想



經常利益 (予想)



中長期の経営ビジョン

不動産の金融的側面を重視しつつ、

- ・「長期に亘り社会を支える安全で美しい建物づくり」
⇒ 永遠の理念として保持
- ・「都市にヨーロッパの光と風」のデザインコンセプト
⇒ ブランド構築に向けた更なるデザイン力の強化
- ・総合不動産会社として、
No.1的なOnly1企業を目指す



今後とも宜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、2005年11月17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。



R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