

2010年9月期 第2四半期決算説明資料

2010年5月11日
株式会社ランドビジネス
(東証1部 8944)

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

INDEX

<u>A. 経営成績</u>	.....	P 2
<u>B. 財務状況</u>	.....	P 8
<u>C. 事業概要</u>	.....	P16
<u>D. 業績予想と事業戦略</u>	.....	P19
<u>E. 参考資料</u>	.....	P27

Land Business co., Ltd.

A. 經營成績

2010年9月期 上期ハイライト

【営業活動の状況】

◇横浜プラザビル竣工(2010年2月):

パナソニック電工・ショールーム6月12日(土)グランドオープン予定。

◇当社都心賃貸物件リーシング好調:空室率4.0%(横浜除く)

【その他】

◇2010年9月期上期の業績予想を下方修正(3/31リリース済み):

物件売却遅延(期ズレ)の為、以下の数値に修正発表

売上1,824百万円、営業利益224百万円、経常利益△160百万円、当期純利益△122百万円

上期実績は、ほぼ修正予想通りに着地

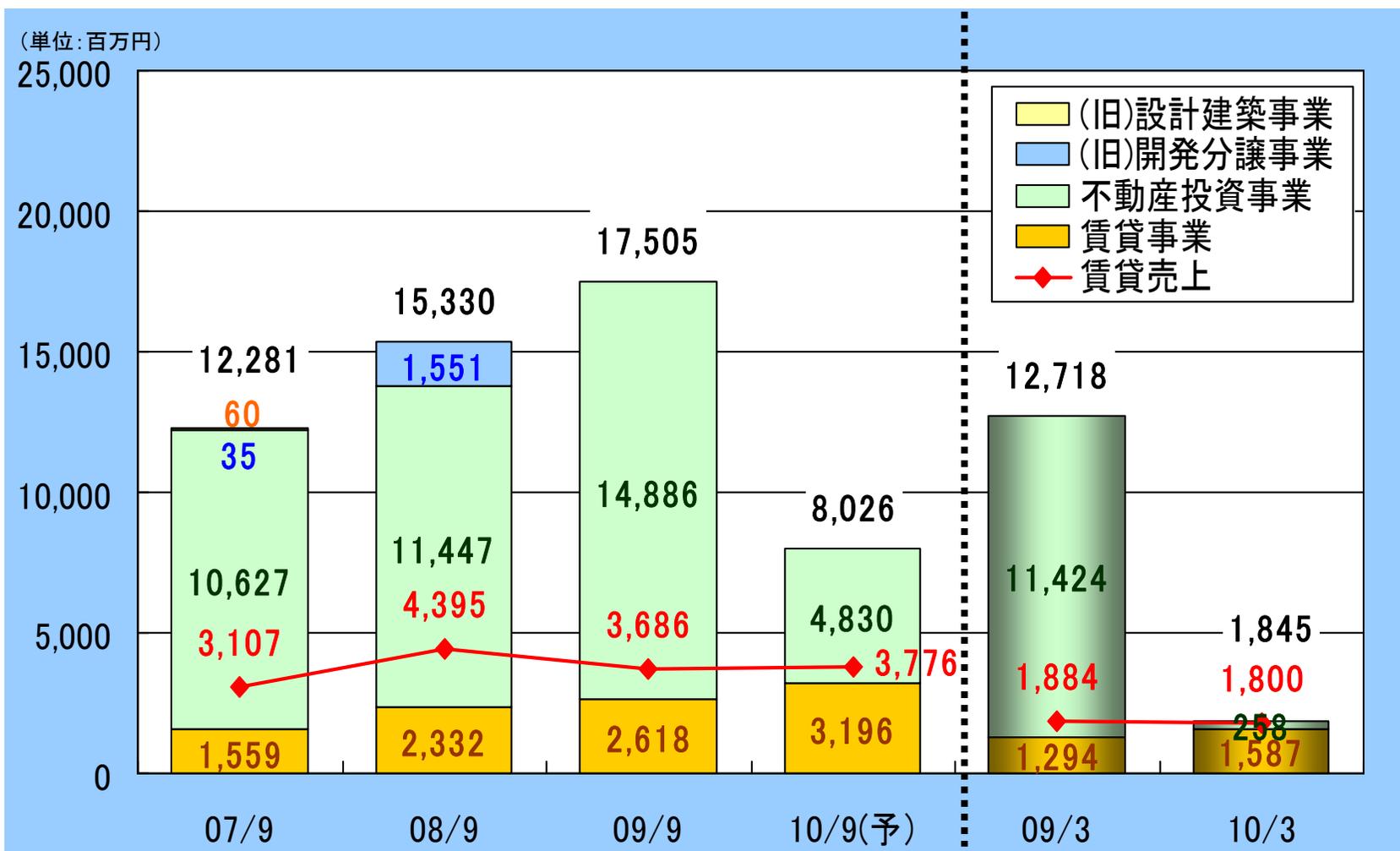
なお、通期の業績予想は、期初予想から変更なし

2010年9月期 上期決算の概要

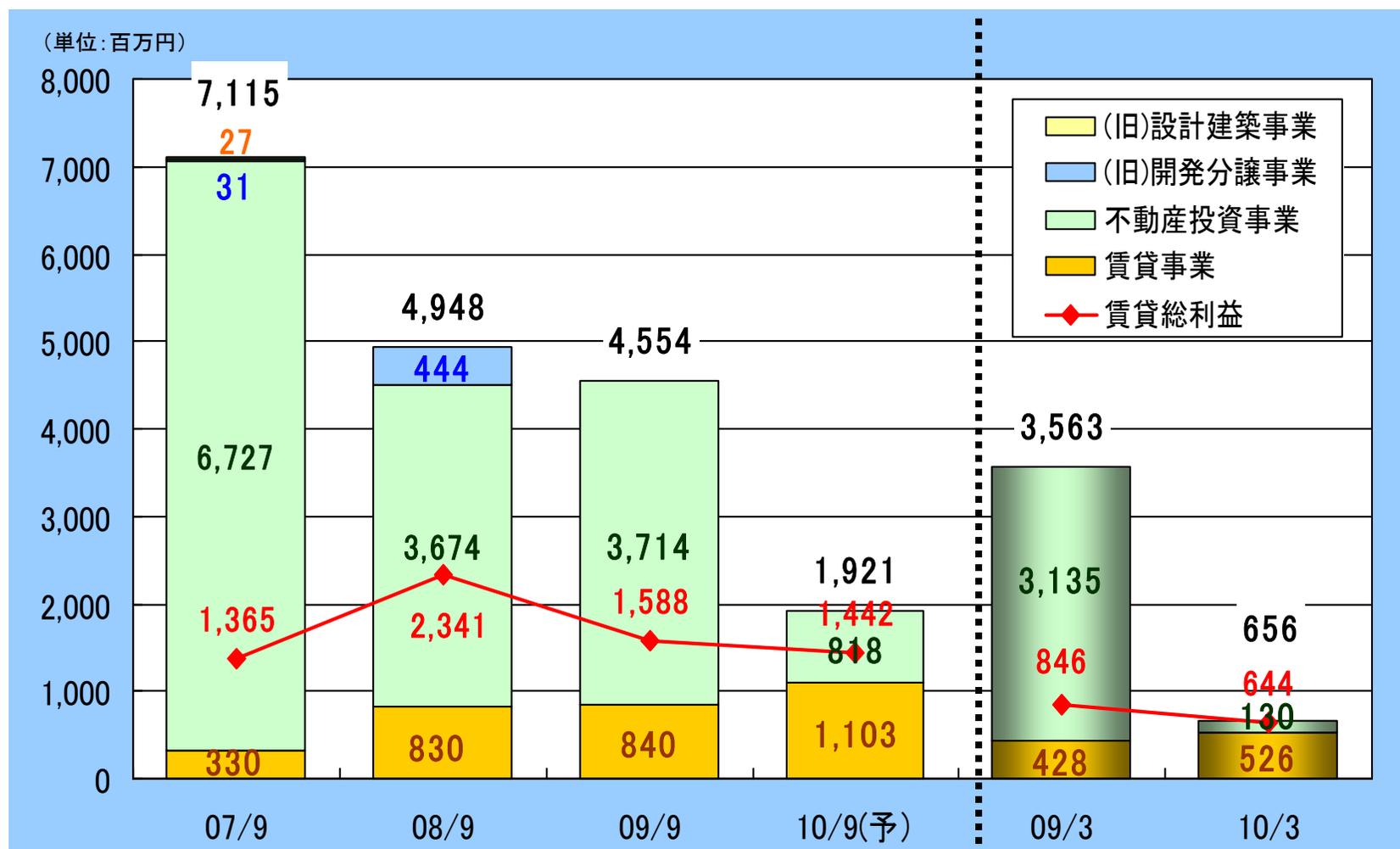
(単位:百万円)

	前上期(08/10-09/3)		当上期(09/10-10/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	12,718	100.0%	1,845	100.0%	△85.5%
期初予想	12,462	100.0%	5,290	100.0%	
売上総利益	3,563	28.0%	655	35.5%	△81.6%
営業利益	3,107	24.4%	251	13.6%	△91.9%
期初予想	2,369	19.0%	637	12.0%	
経常利益	2,480	19.5%	△132	△7.2%	—%
期初予想	1,764	14.2%	246	4.7%	
当期純利益	51	0.4%	△106	△5.7%	—%
期初予想	643	5.2%	142	2.7%	
EPS(円)	196	----	△407	----	
BPS(円)	59,481	----	58,862	----	

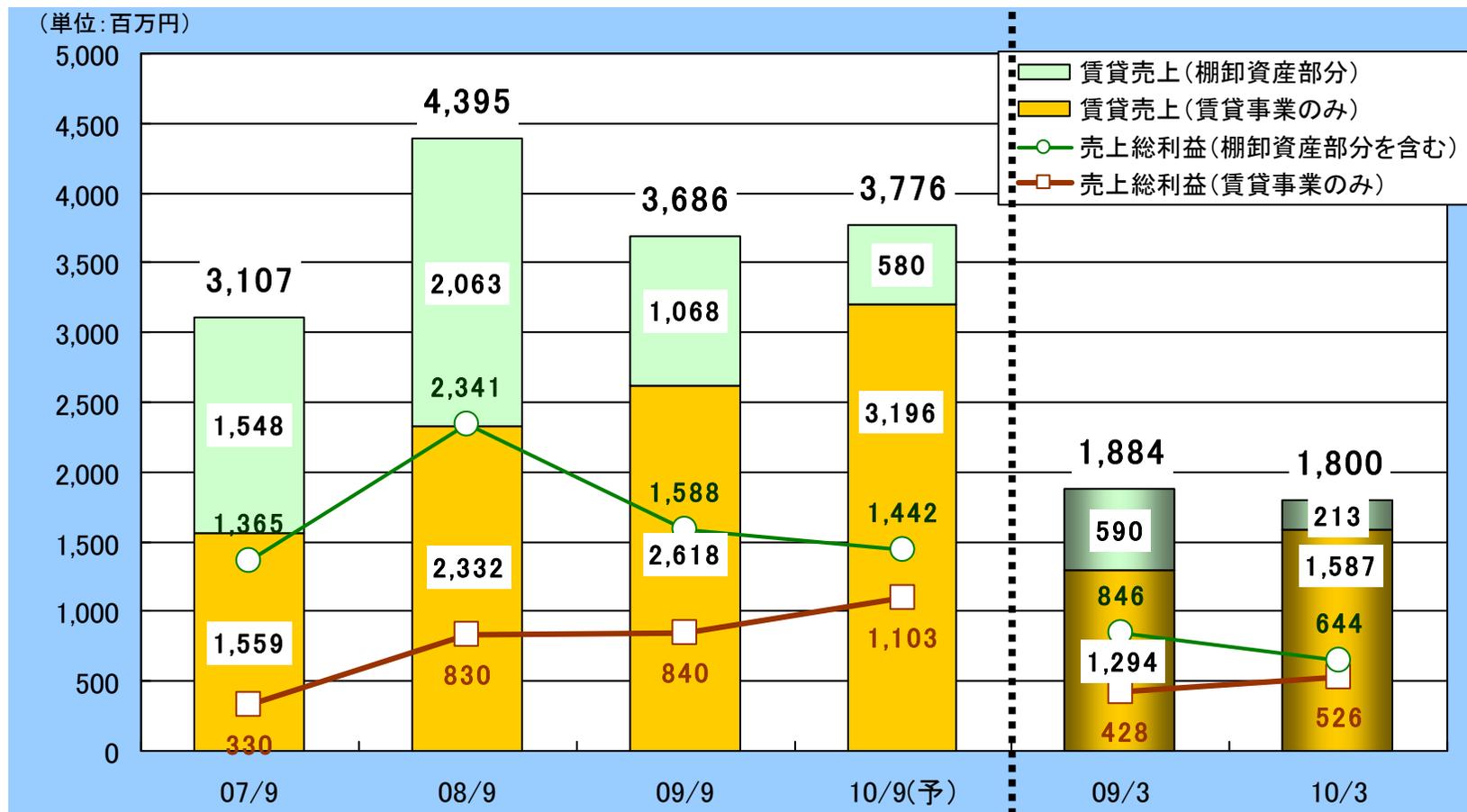
セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益



実質的な賃貸売上・総利益推移



(注) 当社の賃貸事業部門は固定資産・サブリースの賃料収入を表し、棚卸資産の賃貸収入は不動産投資事業部門等に含まれております。

B. 財務狀況

貸借対照表

(単位:百万円)

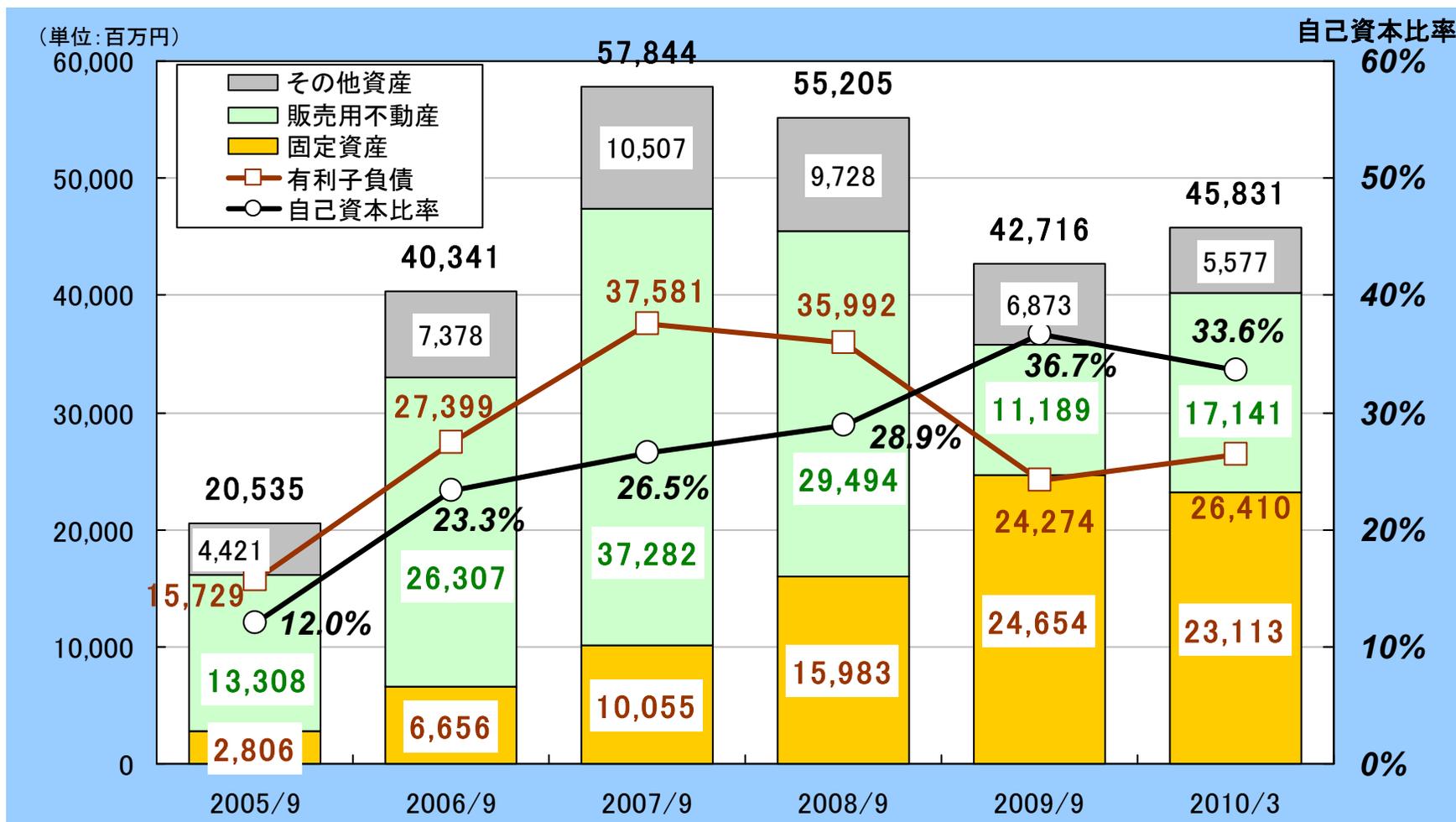
	2009年3月31日		2009年9月30日		2010年3月31日		期末比増減
	前上期末	構成比	前期末	構成比	当上期末	構成比	
現預金	6,158	14.0%	5,271	12.3%	3,927	8.6%	-1,344
販売用不動産(仕掛含む)	20,826	47.3%	11,189	26.2%	17,141	37.4%	+5,952
固定資産(有形+無形)	15,944	36.3%	24,654	57.7%	23,113	50.4%	-1,541
その他資産	1,071	2.4%	1,602	3.8%	1,650	3.6%	+48
資産合計	43,999	100.0%	42,716	100.0%	45,831	100.0%	+3,115
有利子負債(短期)	10,664	24.2%	4,881	11.4%	5,470	11.9%	+589
有利子負債(長期)	14,913	33.9%	19,394	45.4%	20,940	45.7%	+1,546
その他負債	2,858	6.5%	2,762	6.5%	4,019	8.8%	+1,257
負債合計	28,435	64.6%	27,037	63.3%	30,429	66.4%	+3,392
資本金	4,969	11.3%	4,969	11.6%	4,969	10.8%	0
剰余金	10,595	24.1%	10,710	25.1%	10,433	22.8%	-277
純資産合計	15,564	35.4%	15,679	36.7%	15,402	33.6%	-277
負債・純資産合計	43,999	100.0%	42,716	100.0%	45,831	100.0%	+3,115

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2009年9月期		2010年9月期
	前上期 (08/10-09/3)	前期通期	当上期 (09/10-10/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,597	9,174	△4,678
投資活動によるキャッシュ・フロー	101	46	1,272
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,867	△12,176	2,061
現金及び現金同等物の増加額	△2,168	△2,955	△1,345
現金及び現金同等物の期首残高	8,166	8,166	5,210
現金及び現金同等物の期末残高	5,998	5,210	3,865

自己資本比率・総資産・有利子負債残高



※2005/9期は連結の数値

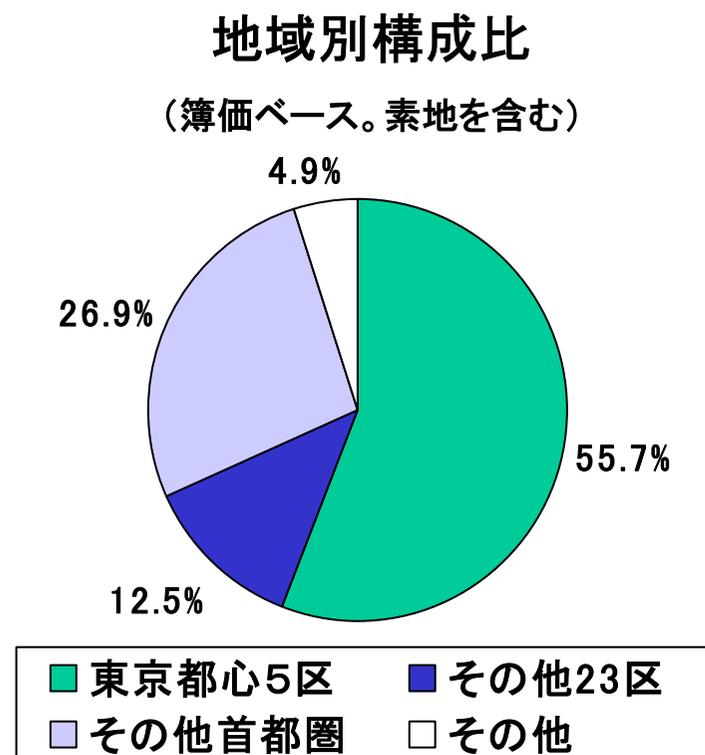
Portfolio 一覧表 (2010年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2009年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	27	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	22,329百万円 56%	23,831百万円 67%	-1,502百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,035百万円 12%	5,064百万円 14%	-29百万円
その他首都圏	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	10,790百万円 27%	4,812百万円 13%	+5,978百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	1,979百万円 5%	2,007百万円 6%	-28百万円
合計	37		40,133百万円 100%	35,714百万円 100%	+4,419百万円

(注) 固定資産科目の保有不動産も含む。

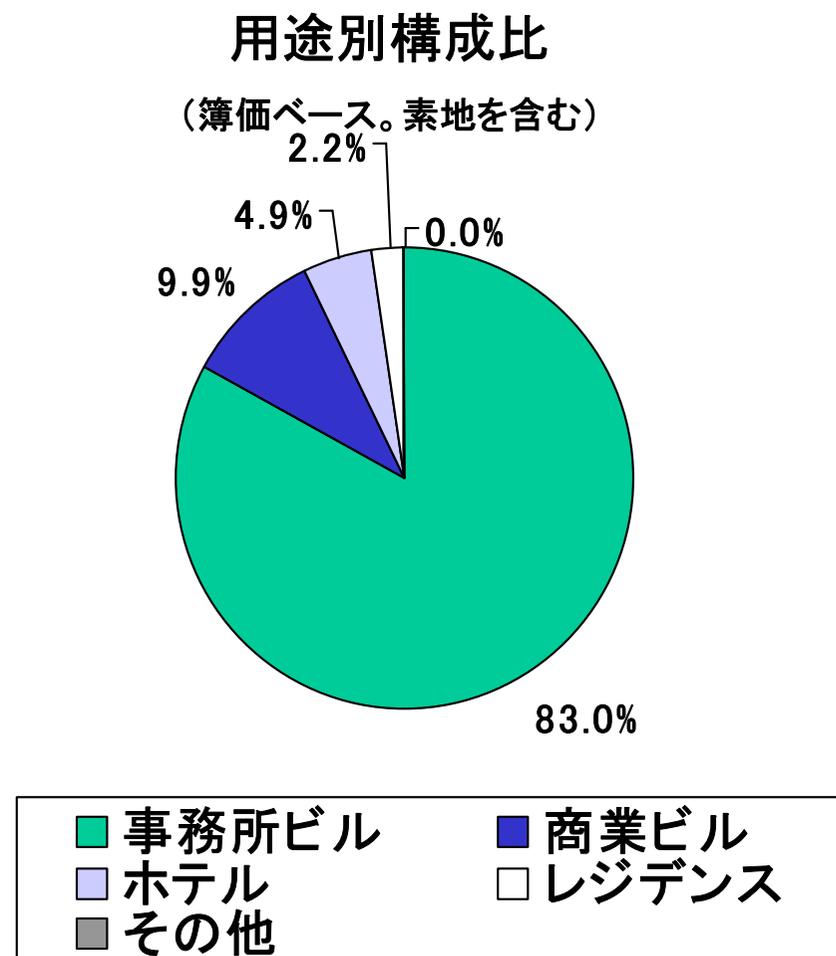
地域別Portfolioの内訳 (2010年3月末現在)

地域別(素地を含む)		件数	簿価(百万円)	構成比
東京都心5区	千代田区	10	9,176	22.9%
	中央区	6	3,768	9.4%
	港区	4	2,797	7.0%
	渋谷区	5	5,384	13.4%
	新宿区	2	1,204	3.0%
	計	27	22,329	55.7%
その他23区	品川区	2	2,941	7.3%
	世田谷・文京区	3	2,094	5.2%
	計	5	5,035	12.5%
その他首都圏	横浜市	1	9,663	24.1%
	千葉市	2	629	1.6%
	川崎市	1	498	1.2%
	計	4	10,790	26.9%
その他	福島市	1	1,973	4.9%
	その他	0	6	0.0%
	計	1	1,979	4.9%
合計		37	40,133	100.0%



用途別Portfolioの内訳 (2010年3月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	30	33,301	83.0%
商業ビル	4	3,962	9.9%
ホテル	1	1,973	4.9%
レジデンス	2	891	2.2%
その他	0	6	0.0%
合計	37	40,133	100.0%

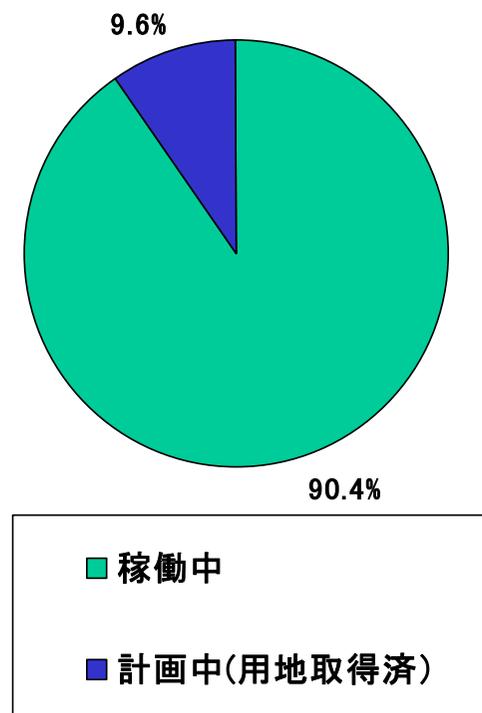


賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2010年3月末現在)

地域別(素地を含む)		件	賃貸面積計(坪)	稼働中(坪)	計画中(坪)
東京都心5区	千代田区	10	4,367	2,786	1,581
	中央区	6	1,627	1,513	114
	港区	4	1,189	982	207
	渋谷区	5	1,670	1,615	55
	新宿区	2	458	458	
	計	27	9,311	7,354	1,957
その他東京都	品川区	2	1,381	1,381	
	世田谷・文京区	3	854	854	
	計	5	2,235	2,235	
その他首都圏	横浜市	1	4,223	4,223	
	千葉市	2	958	958	
	川崎市	1	188	188	
	計	4	5,369	5,369	
その他	福島市	1	3,560	3,560	
	計	1	3,560	3,560	
合計		37	20,475	18,518	1,957
			100%	90.4%	9.6%

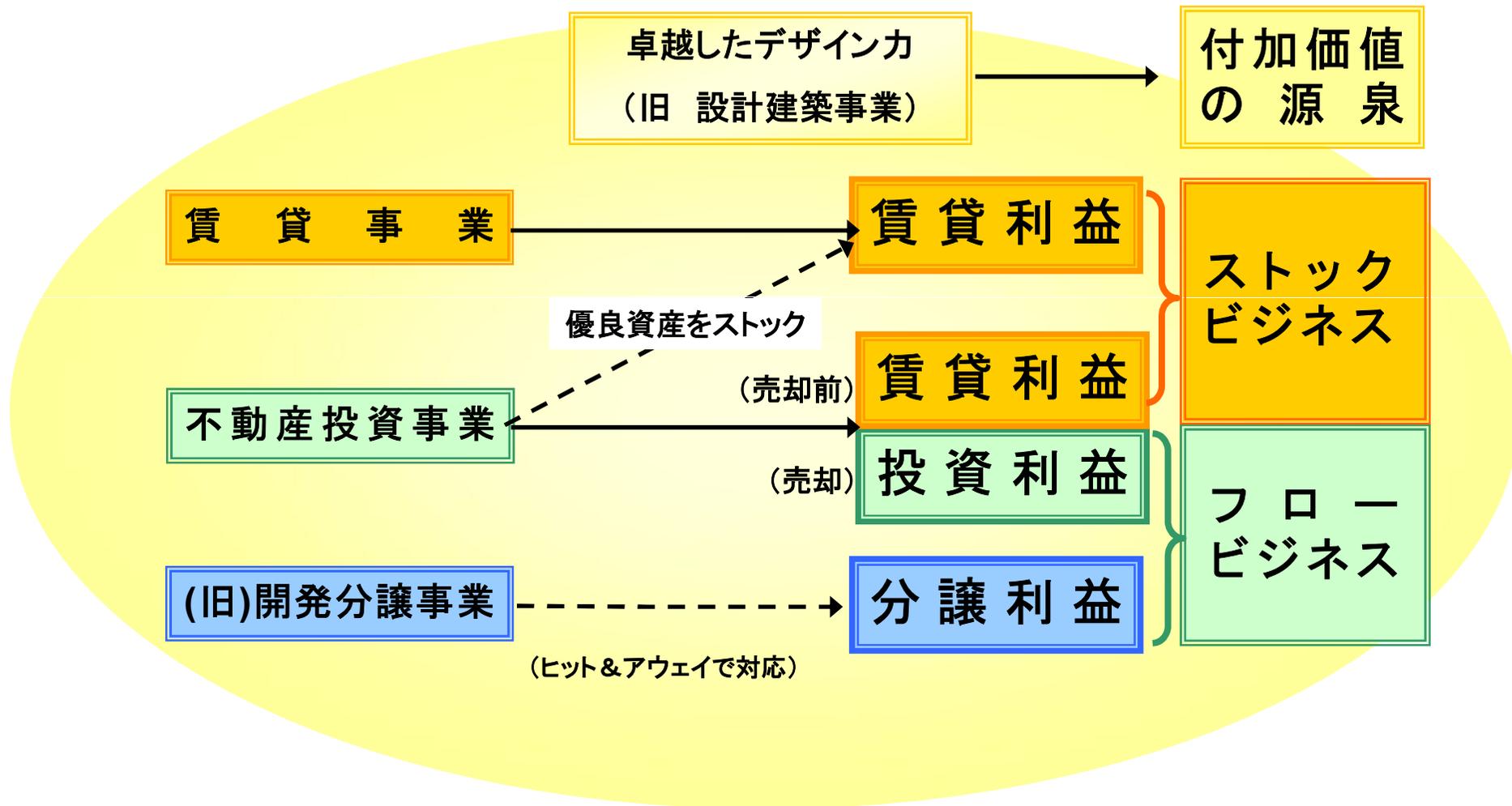
稼働別構成比

(面積ベース)

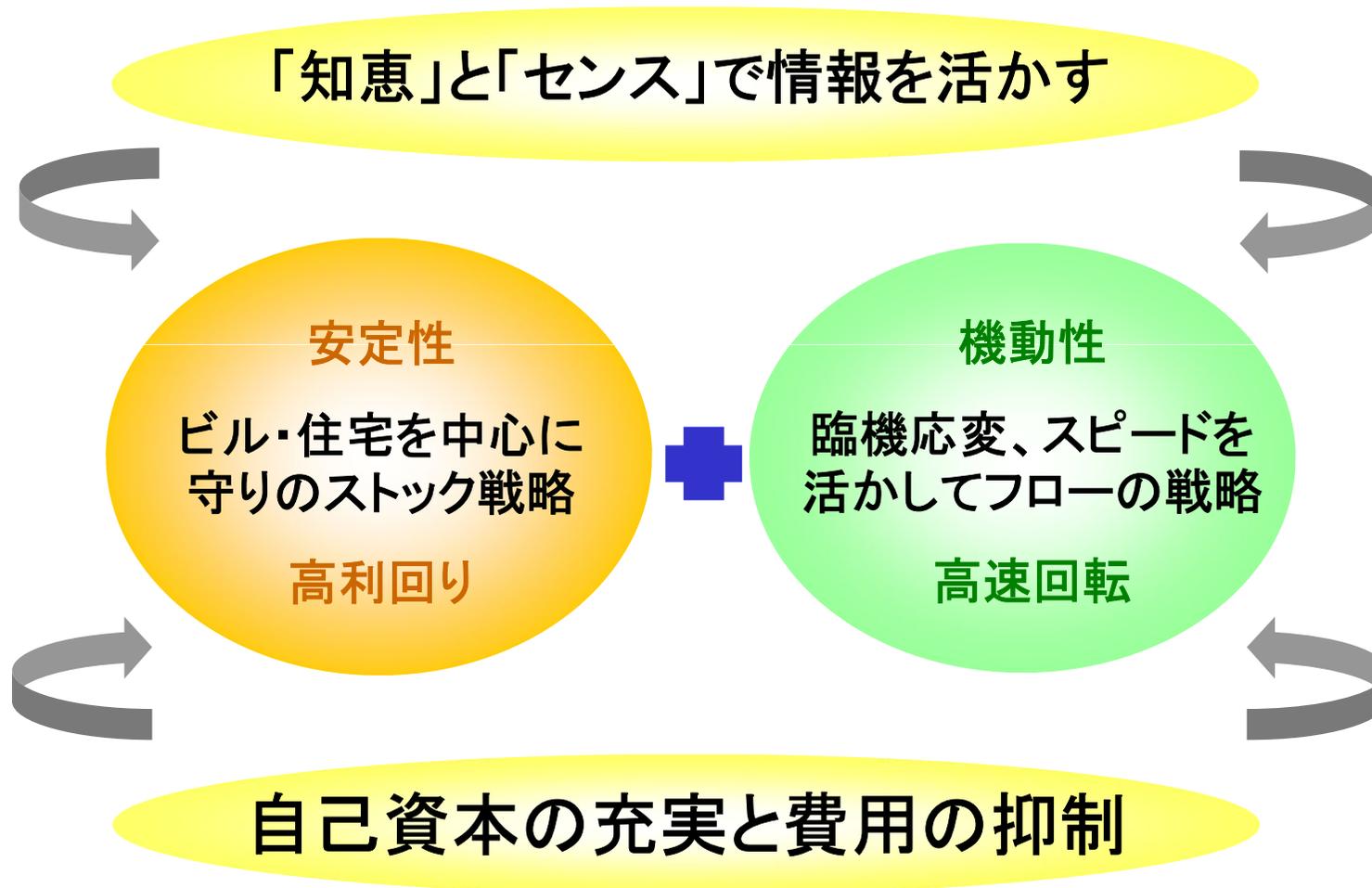


C. 事業概要

全天候型ビジネスモデル(1)



全天候型ビジネスモデル(2) 不況に対応するビジネスモデル



D. 業績予想と事業戦略

今期の事業戦略

- 横浜プラザビルのリーシング推進
⇒更なる営業活動推進
- 手持ち案件の更なるリーシング推進
⇒稼働率の維持(空室率5%以下)、既存テナントのフォロー
- 物件売却の推進(2~3物件程度)
⇒利益の確保、自己資本比率の向上。

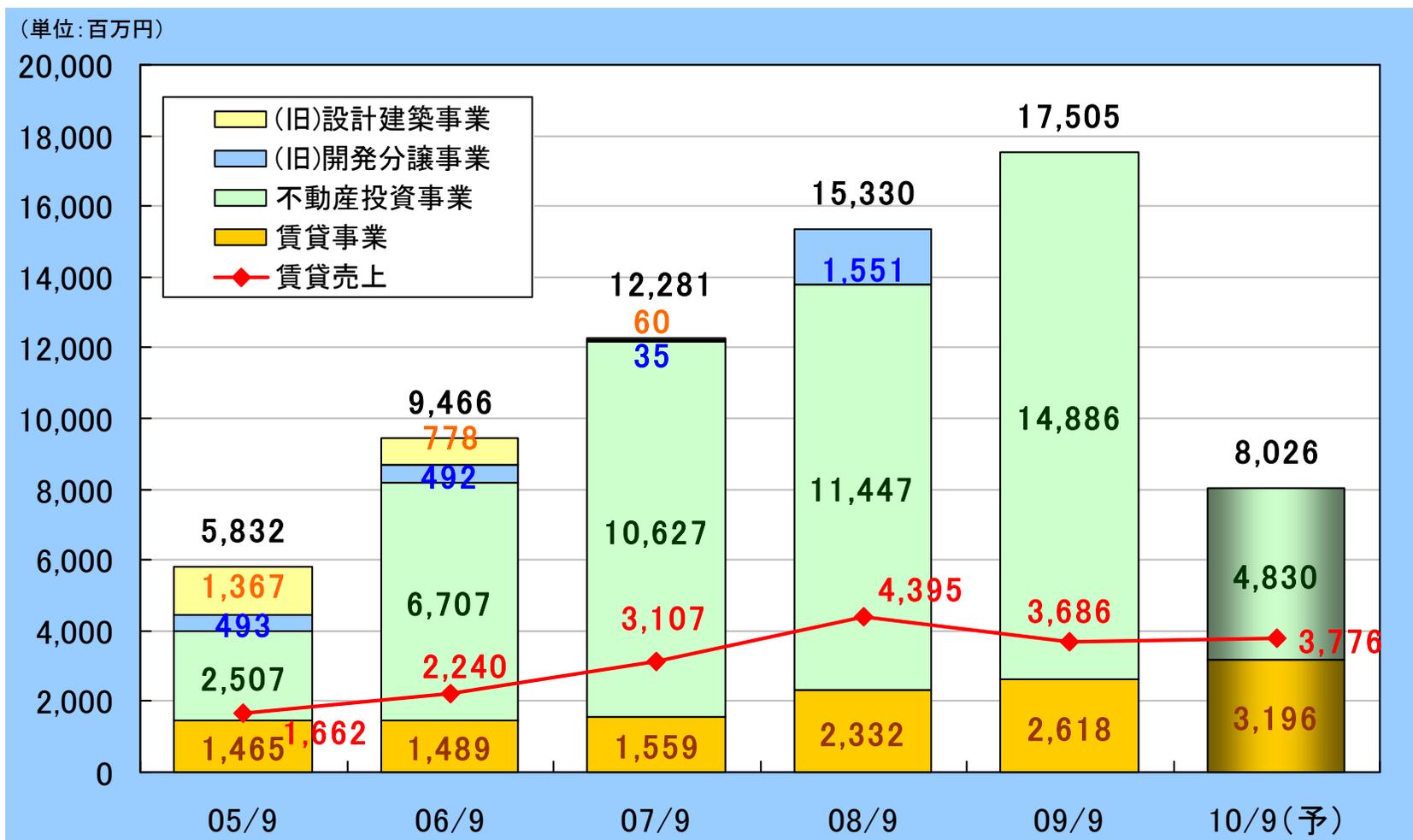
2010年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2009/9期		2010/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	17,505	100.0%	8,026	100.0%	-54.2%
売上総利益	4,554	26.0%	1,921	23.9%	-57.8%
営業利益	3,663	20.9%	1,125	14.0%	-69.3%
経常利益	2,649	15.1%	368	4.6%	-86.1%
当期純利益	172	1.0%	213	2.6%	+23.9%
EPS(円)	656	---	817	---	+161円
BPS(円)	59,921	---	60,489	---	+568円
配当金(円)	250	---	200	---	-50円

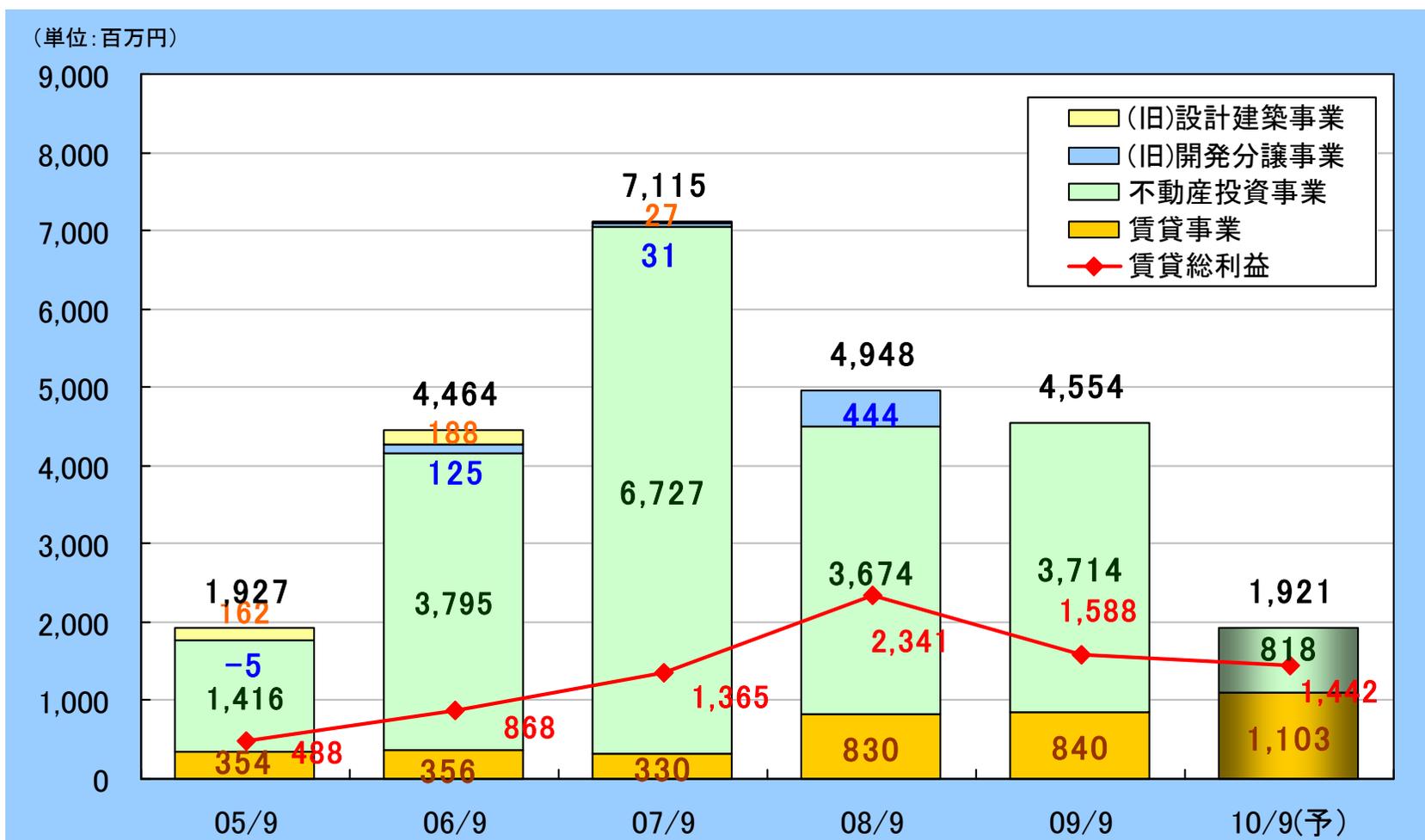
(注) 期初時点の予想に変更ございません

セグメント別の売上高



(注) 期初時点の予想に変更ございません

セグメント別の売上総利益



(注) 期初時点の予想に変更ございません

プロジェクト一覧(1:新築)

新築工事 (参考)



汐留プラザビル



イル・チエントロ表参道



ルネッサンスプラザ福島



日本橋室町プラザビル



築地プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル



横浜プラザビル



etc.

プロジェクト一覧(2:改修)

改修工事 (参考)



銀座プラザビル



芝公園プラザビル



岩本町
シティプラザビル



日本橋本町
プラザビル



大森プラザビル



幡ヶ谷プラザビル



九段シティプラザ



御茶の水プラザビル



名古屋
センタープラザビル



東銀座プラザビル



名古屋栄町
プラザビル



名古屋丸の内
プラザビル



芝プラザビル



幕張テクノガーデン
(22F)



三田
シティプラザビル



神田プラザビル



四ッ谷プラザビル



西新橋プラザビル



新橋プラザビル



岩本町プラザビル



市ヶ谷ガーデンプラザ



東神田シティプラザ



東神田プラザビル



人形町プラザビル



九段下プラザビル

etc.

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、2010年5月11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 亀井 正通

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(2010年3月末)

従業員数: 19名(2010年3月末現在)

決算期: 9月

上場: 東証一部(証券コード: 8944)

株式の状況(10年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 6,507人

株主: 亀井正通(33.6%)、亀井綾子(16.4%)、日本トラスティ・サービス信託銀行(1.6%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行等

事業内容: ①不動産投資事業

②賃貸事業

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。
アセットマネジメント業務受託事業(※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。 |