

2010年9月期 決算説明資料

2010年11月
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):

現状稼働率5割(面積比)、賃料ベースでは6割

◇当社都心賃貸物件リーシング年間を通じて好調:

現状空室率5.2%(10月末現在・面積比)(賃料比・4.5%)

【その他】

◇2010年9月期の業績予想を下方修正(9/30リリース済み):

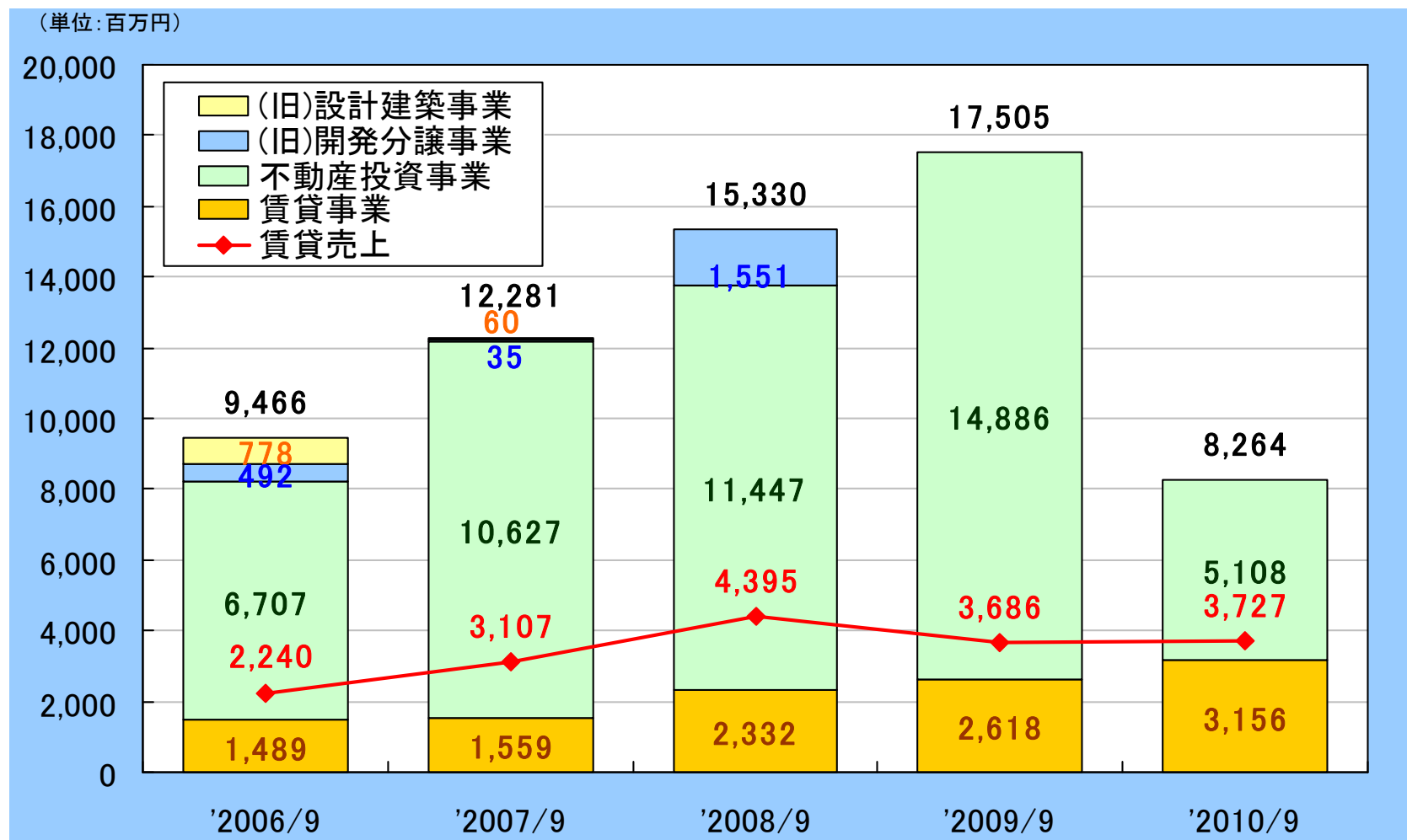
物件の売買代金が予想を下回ったこと、たな卸資産の低価法による評価損、固定資産の売却損等で通期の業績予想を修正いたしました。

2010年9月期 決算の概要

(単位:百万円)

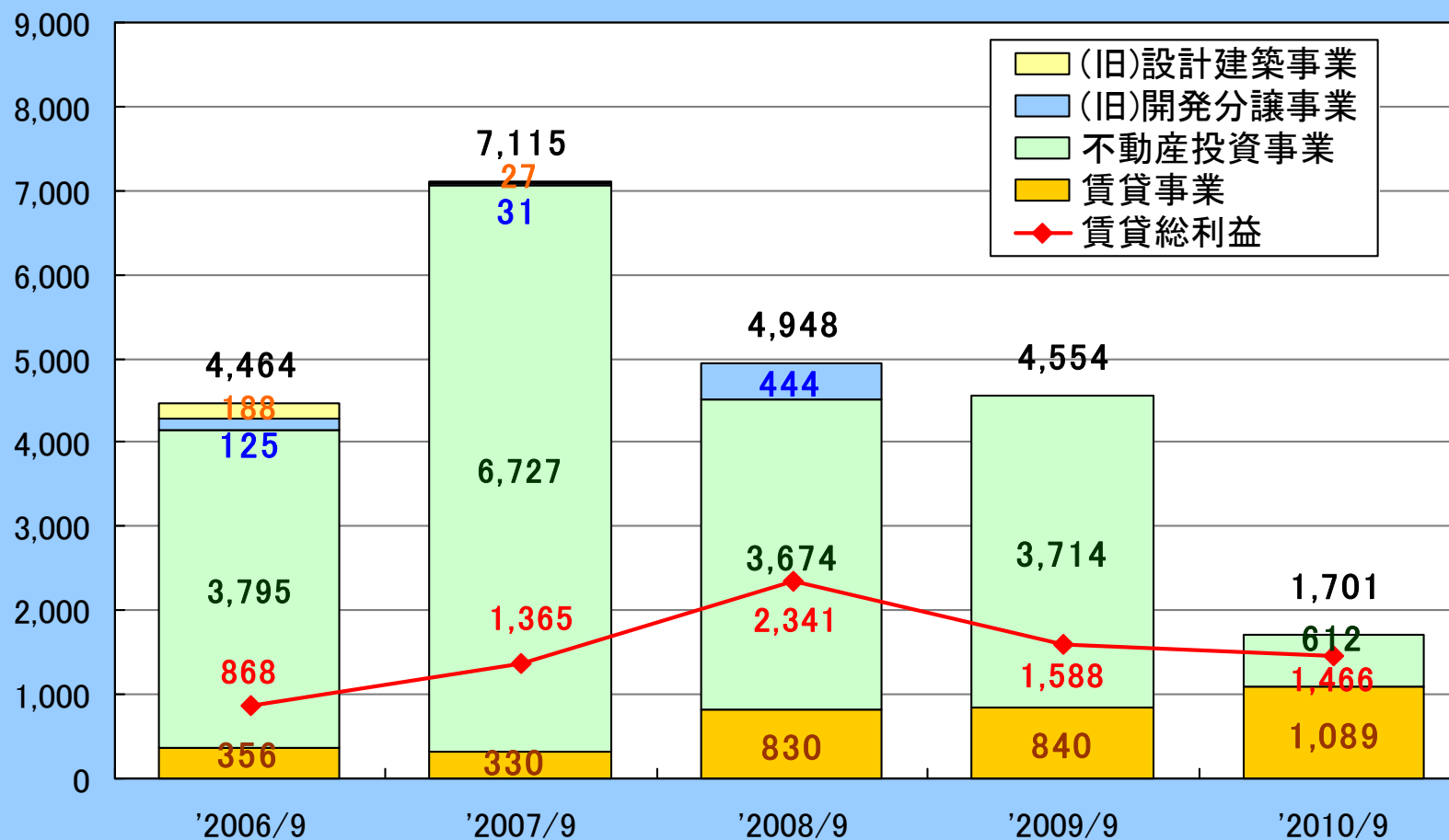
	2009年9月期		2010年9月期		前年比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	17,505	100.0%	8,264	100.0%	-52.8%
期初予想	24,424	100.0%	8,026	100.0%	
3/30予想	19,825	100.0%			
売上総利益	4,554	26.0%	1,701	20.5%	-62.6%
営業利益	3,663	20.9%	957	11.5%	-73.9%
経常利益	2,649	15.1%	157	1.9%	-94.0%
期初予想	2,177	8.9%	368	4.6%	
3/30予想	2,901	14.6%			
当期純利益	172	1.0%	62	0.7%	-63.9%
期初予想	1,111	4.5%	213	2.7%	
3/30予想	303	1.5%			
EPS(円)	656	----	237	----	
BPS(円)	59,921	----	59,362	----	
配当金(円)	250	----	200	----	

セグメント別の売上高

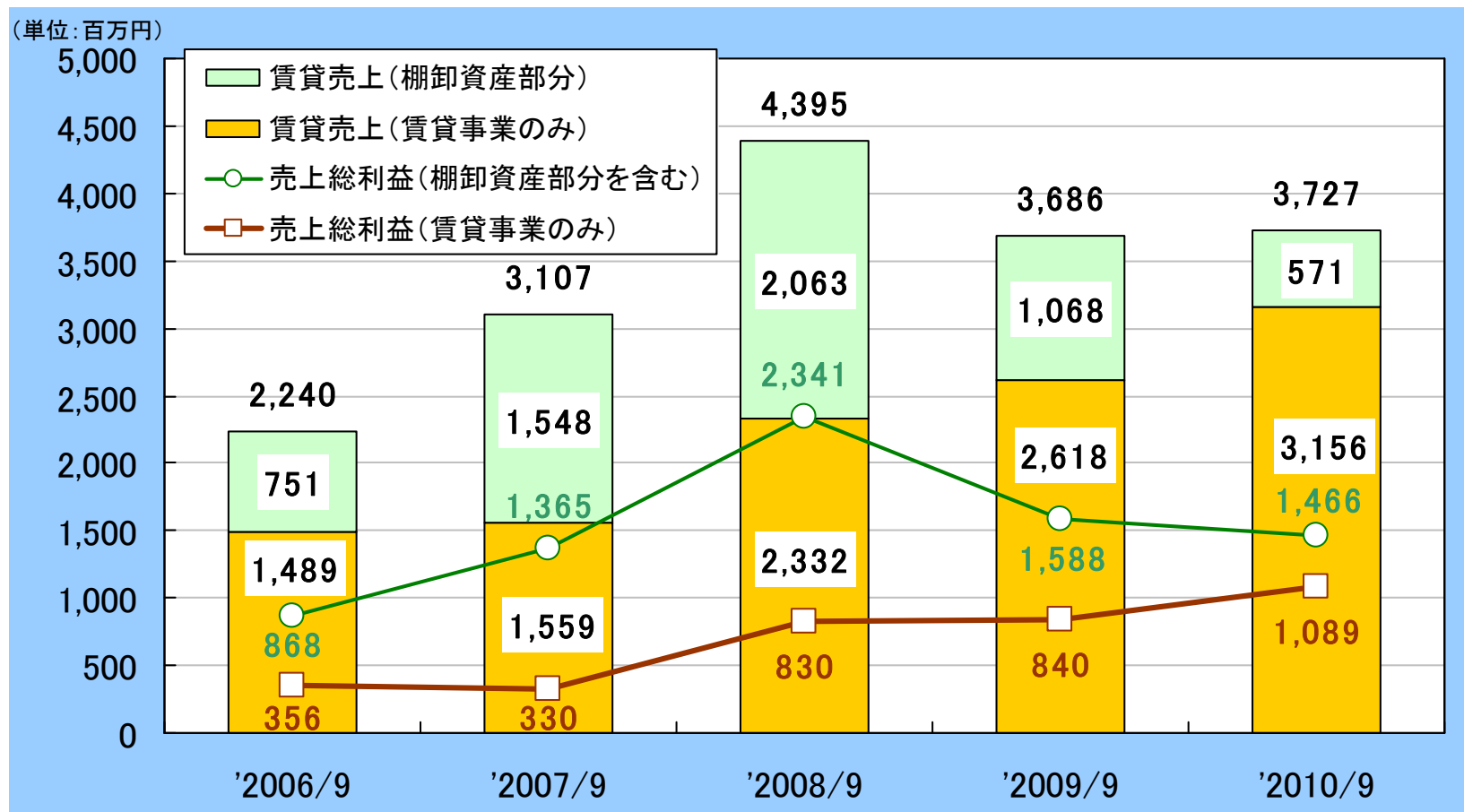


セグメント別の売上総利益

(単位:百万円)



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)

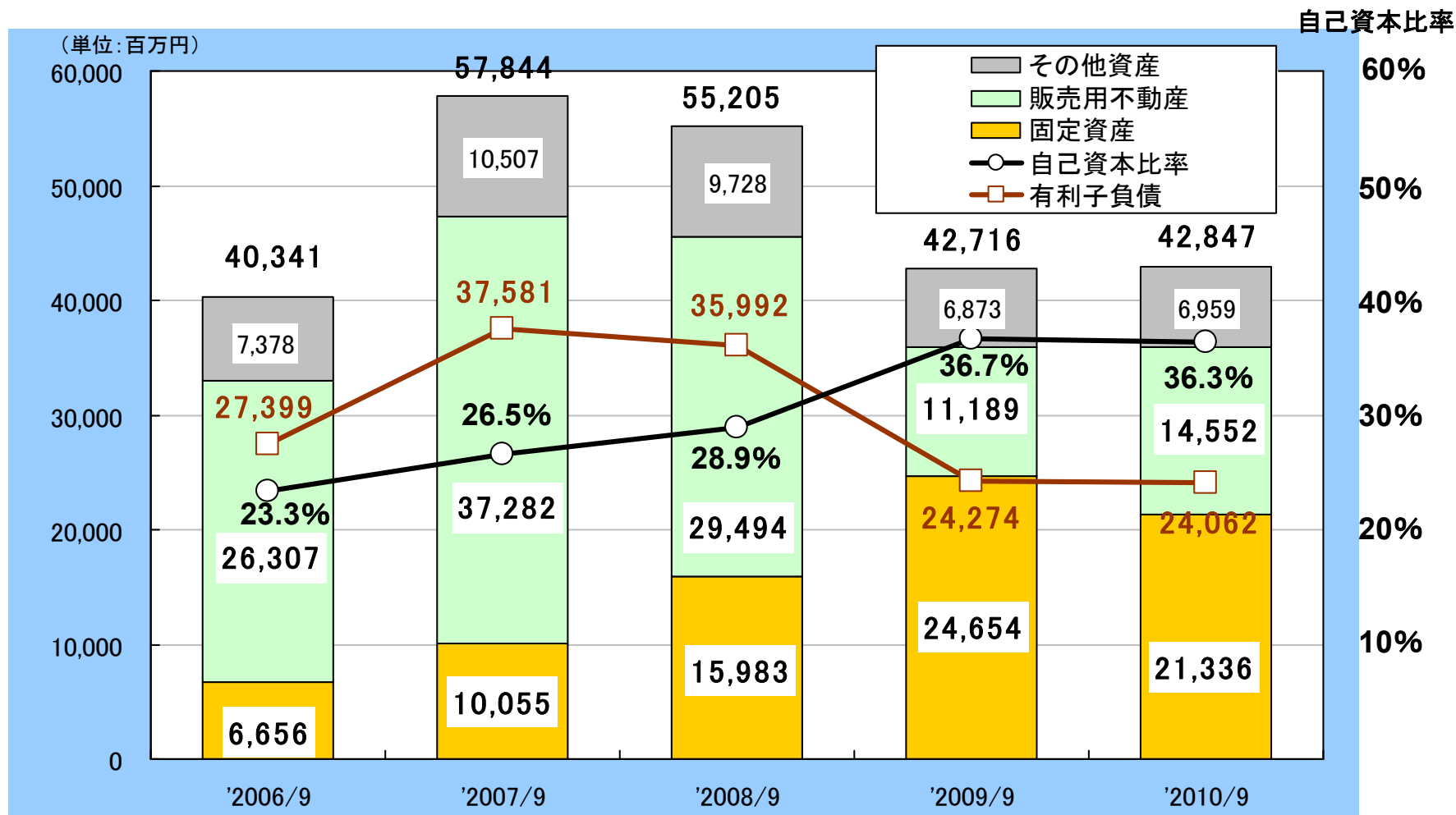
	2009年9月30日		2010年9月30日		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	5,271	12.3%	5,545	12.9%	+274
販売用不動産(仕掛含む)	11,189	26.2%	14,552	34.0%	+3,363
固定資産(有形+無形)	24,654	57.7%	21,336	49.8%	-3,318
その他資産	1,602	3.8%	1,414	3.3%	-188
資産合計	42,716	100.0%	42,847	100.0%	+131
有利子負債(短期)	4,881	11.4%	7,029	16.4%	+2,148
有利子負債(長期)	19,394	45.4%	17,032	39.7%	-2,362
その他負債	2,762	6.5%	3,253	7.6%	+491
負債合計	27,037	63.3%	27,314	63.7%	+277
資本金	4,969	11.6%	4,969	11.6%	0
剰余金	10,710	25.1%	10,564	24.7%	-146
純資産合計	15,679	36.7%	15,533	36.3%	-146
負債・純資産合計	42,716	100.0%	42,847	100.0%	+131

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	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,174	△643	△9,817
投資活動によるキャッシュ・フロー	46	1,151	+1,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	△12,176	△287	+11,889
現金及び現金同等物の増加額	△2,955	220	+3,175
現金及び現金同等物の期首残高	8,166	5,210	△2,956
現金及び現金同等物の期末残高	5,210	5,431	+221

自己資本比率・総資産・有利子負債残高(5年間の変化)



Portfolio 一覧表 (2010年9月末現在)

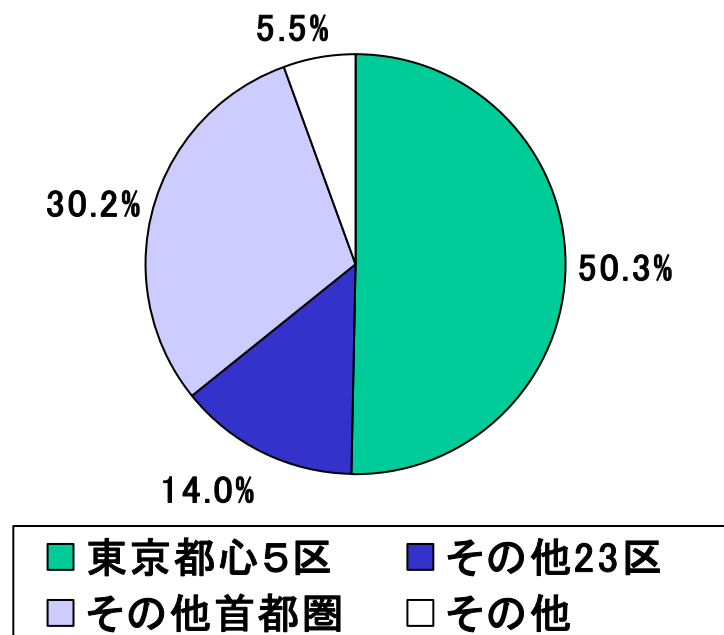
所在	物件数	種類	帳簿価格	2009年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	24	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	17,990百万円 50%	23,831百万円 67%	-5,841百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,018百万円 14%	5,064百万円 14%	-46百万円
その他首都圏	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	10,817百万円 30%	4,812百万円 13%	+6,005百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	1,952百万円 6%	2,007百万円 6%	-55百万円
合計	34		35,777百万円 100%	35,714百万円 100%	+63百万円

(注) 固定資産科目の保有不動産も含む。(除本社)

地域別Portfolioの内訳（2010年9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	8	7,901	22.1%
	中央区	6	3,737	10.4%
	港区	4	2,763	7.7%
	渋谷区	4	2,388	6.7%
	新宿区	2	1,201	3.4%
	計	24	17,990	50.3%
その他23区	品川区	2	2,920	8.2%
	世田谷・文京区	3	2,098	5.8%
	計	5	5,018	14.0%
その他首都圏	横浜・川崎・千葉市	4	10,817	30.2%
	計	4	10,817	30.2%
その他	福島市	1	1,947	5.5%
	その他	0	5	0.0%
	計	1	1,952	5.5%
合計		34	35,777	100.0%

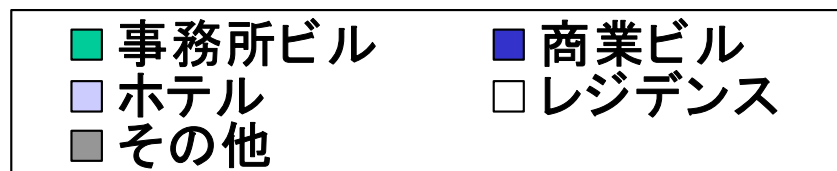
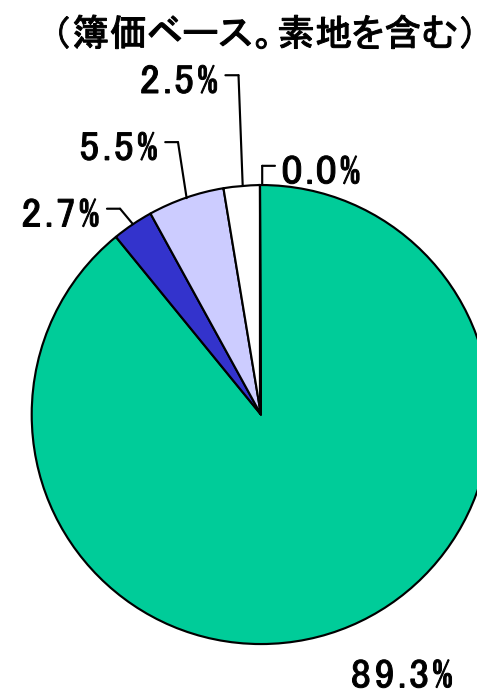
地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳（2010年9月末現在）

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	28	31,957	89.3%
商業ビル	3	976	2.7%
ホテル	1	1,947	5.5%
レジデンス	2	892	2.5%
その他	0	5	0.0%
合計	34	35,777	100.0%

用途別構成比

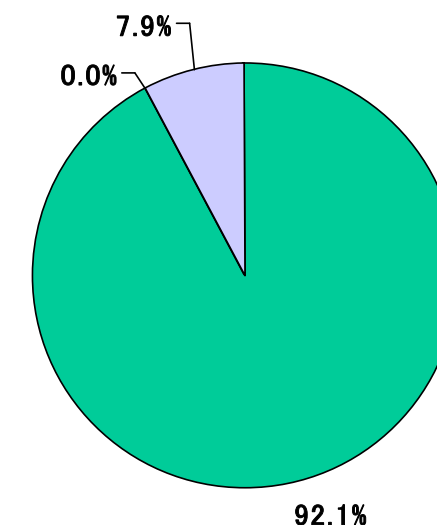


賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2010年9月末現在)

地域別(素地を含む)		件	賃貸面積計(坪)	稼働中(坪)	建設中(坪)	計画中(坪)
東京都心5区	千代田区	8	3,584	2,455		1,129
	中央区	6	1,611	1,497		114
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	4	1,068	1,013		55
	新宿区	2	456	456		
	計	24	7,903	6,398		1,505
その他東京都	品川区	2	1,349	1,349		
	世田谷・文京区	3	849	849		
	計	5	2,198	2,198		
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		34	19,030	17,525		1,505
			100%	92.1%		7.9%

稼働別構成比

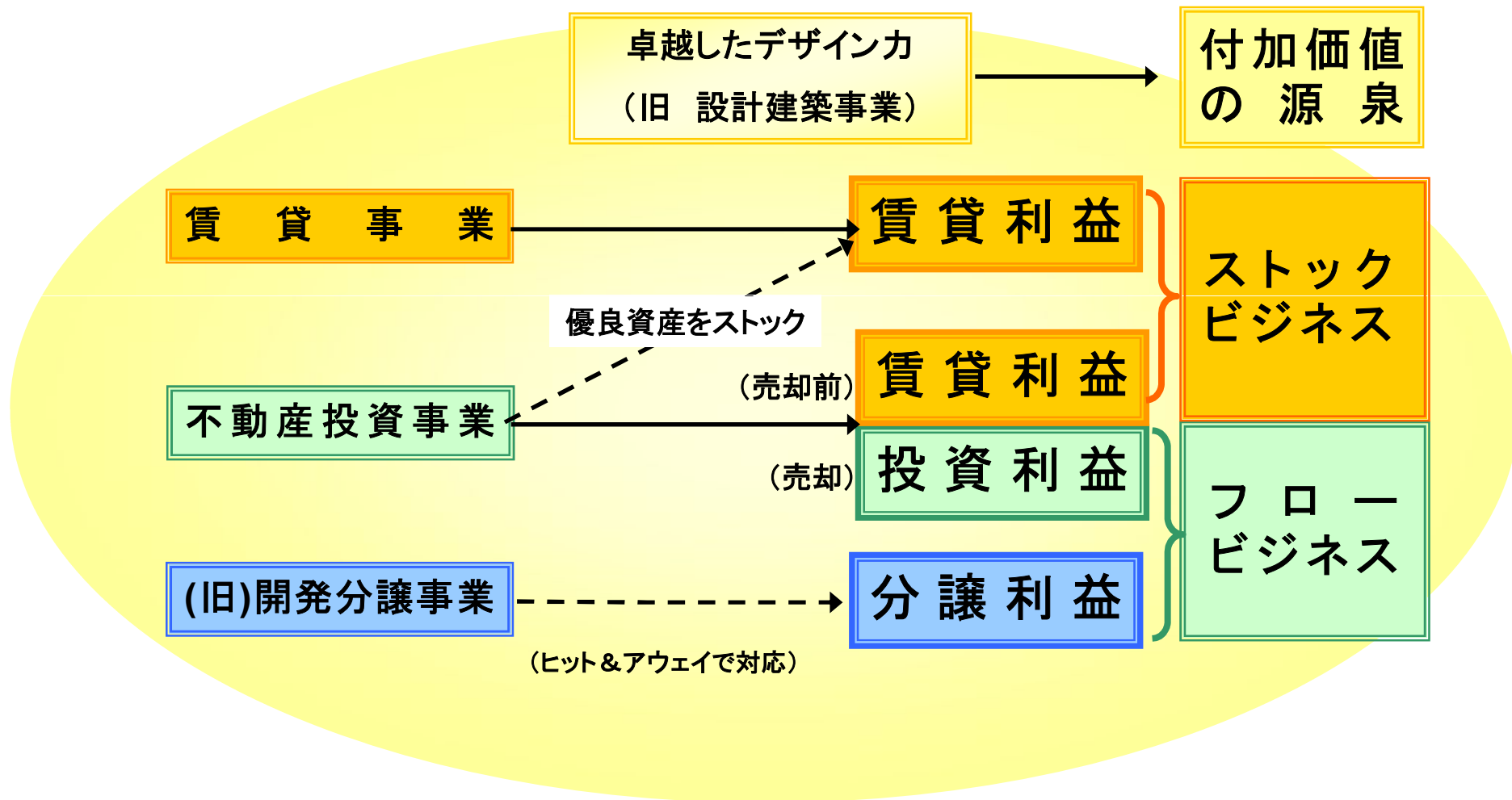
(面積ベース)



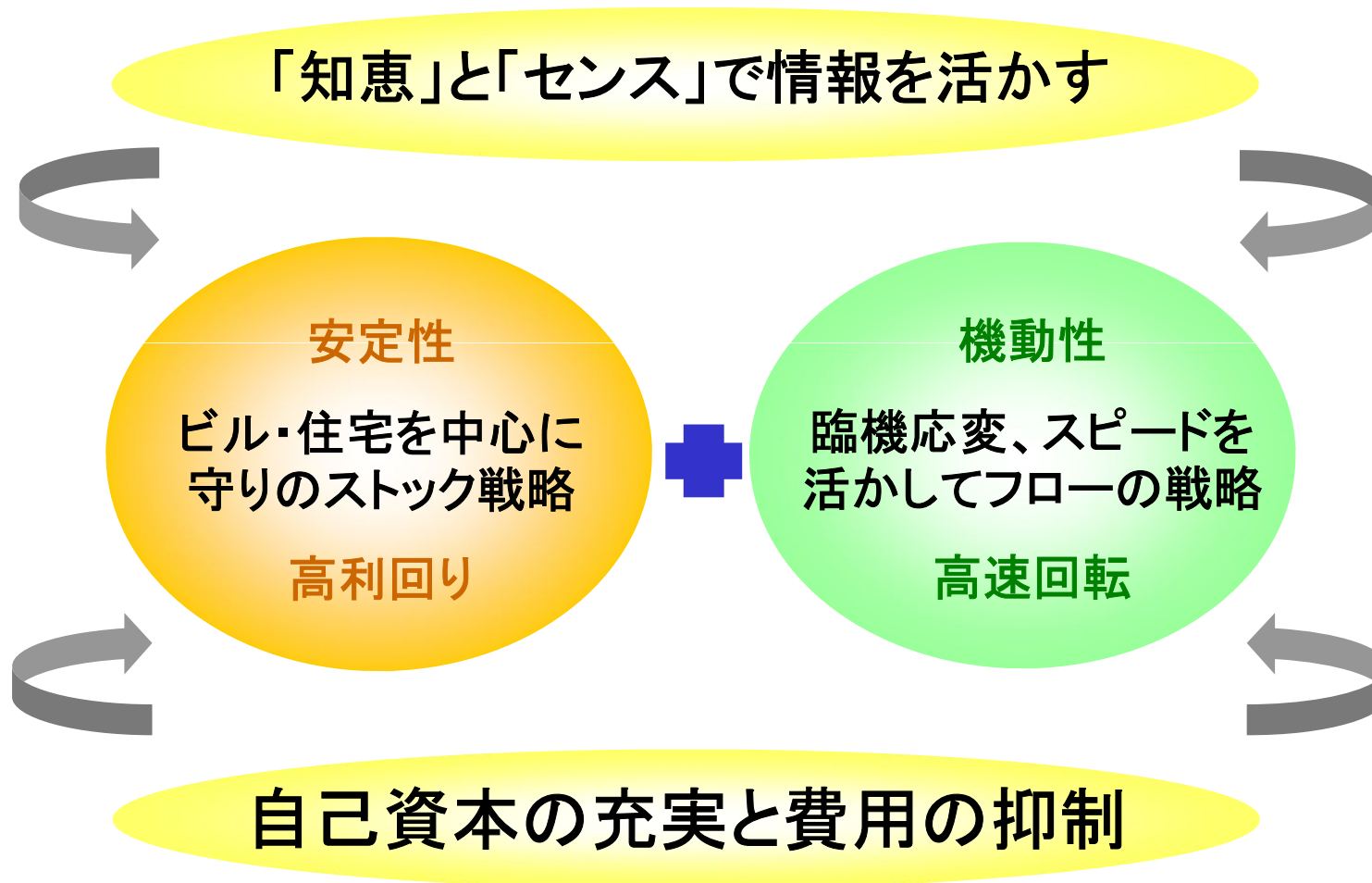
- 稼働中
- 建設中
- 計画中(用地取得済)

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
 - ⇒現状、1・2・3・4、9・10F契約済
 - ⇒12F申込済、5・6・7・8、11F交渉中

- 手持ち案件の更なるリーシング推進
 - ⇒空室率の維持(5%以下)、既存テナントのフォロー

- 高利回り物件の取得

- 低利回り物件の売却(物件の入替)

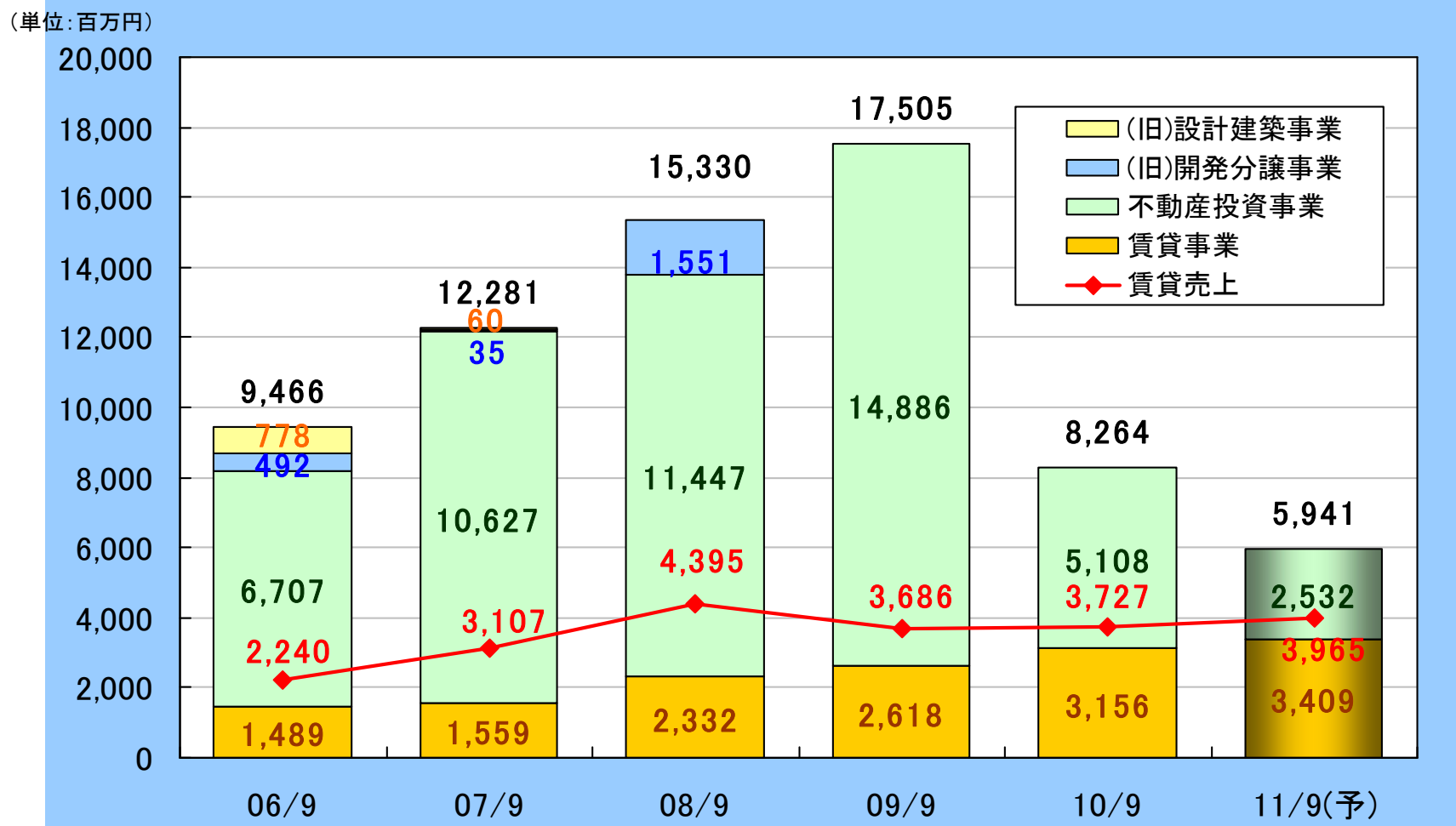
- 株主還元策として自己株式の取得(11月10日発表済)

2011年9月期の業績予想

(単位:百万円)

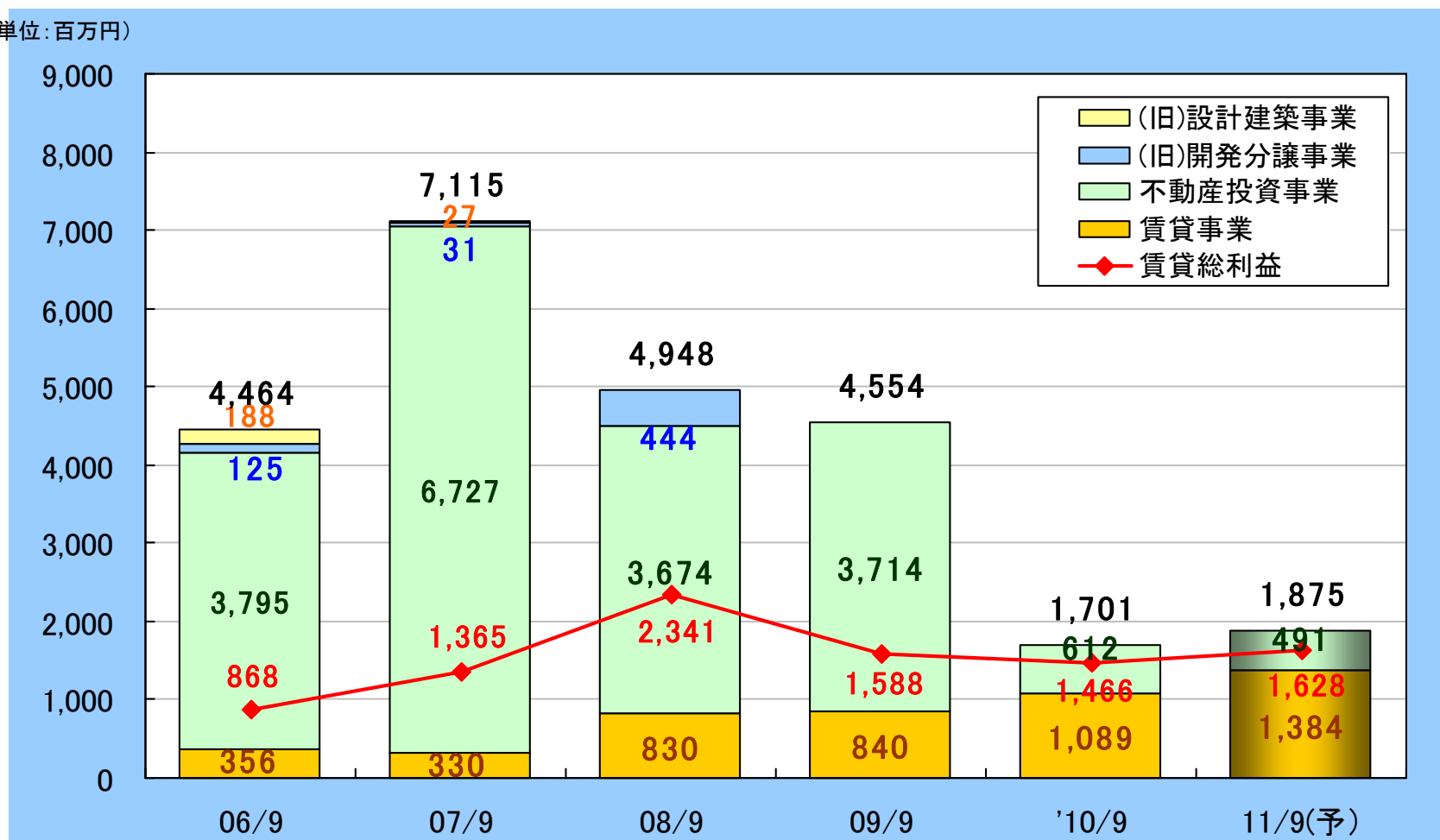
	2010/9期		2011/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	8,264	100.0%	5,941	100.0%	-28.1%
売上総利益	1,701	20.5%	1,875	31.6%	+10.2%
営業利益	957	11.5%	1,102	18.5%	+15.1%
経常利益	157	1.9%	304	5.1%	+92.8%
当期純利益	62	0.7%	170	2.8%	+173.8%
EPS(円)	237	---	651	---	+413円
BPS(円)	59,362	---	59,814	---	+452円
配当金(円)	200	---	200	---	0円

セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益

(単位: 百万円)

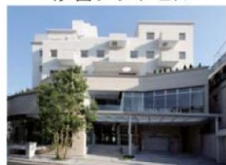


プロジェクト一覧(1:新築)

新築工事 (参考)



汐留プラザビル



築地プラザビル



イル・チエント口表参道

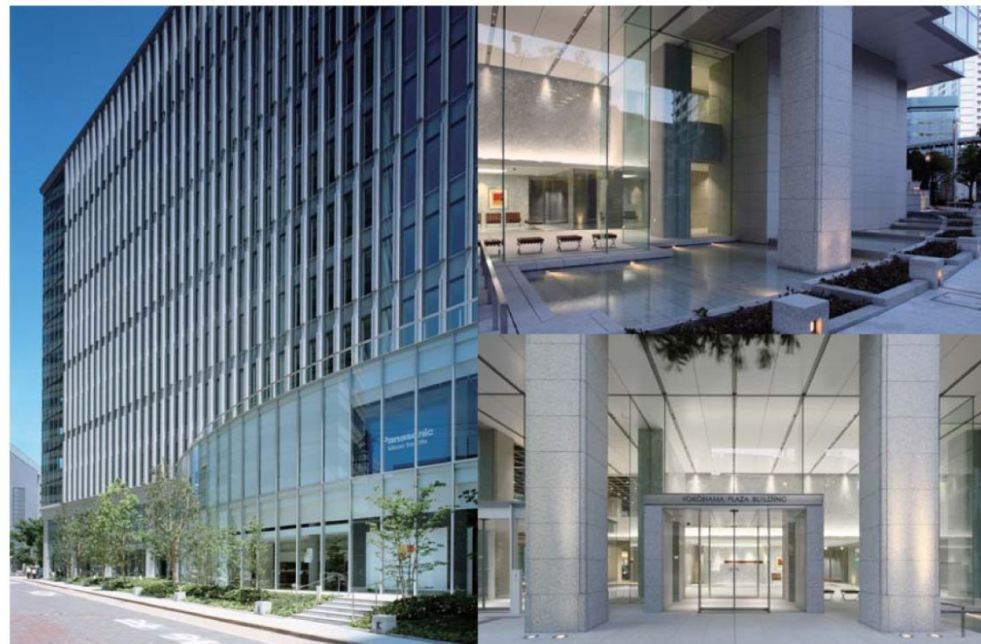


ルネッサンスプラザ福島

日本橋室町プラザビル



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11月12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9月末)

従業員数: 17名(2010年9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9月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 6,413人

株主: 亀井正通(33.6%)、亀井綾子(16.4%)

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。 |