

2011年9月期 第2四半期決算説明資料

2011年5月12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

2011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・リーシング順調:

3月末稼働率73%(面積比)、4月末稼働率82%(面積比)

4月末空室(11・12F、8Fの一部(90坪))

◇当社都心賃貸物件・リーシング好調:

3月末空室率3.5%、4月末空室率3.1%(面積比・横浜除く)

【その他】

◇自己株式取得の実施:

機動的な資本政策を行う為、当社普通株式の取得を実施。(2010年11月11日～2011年3月31日)

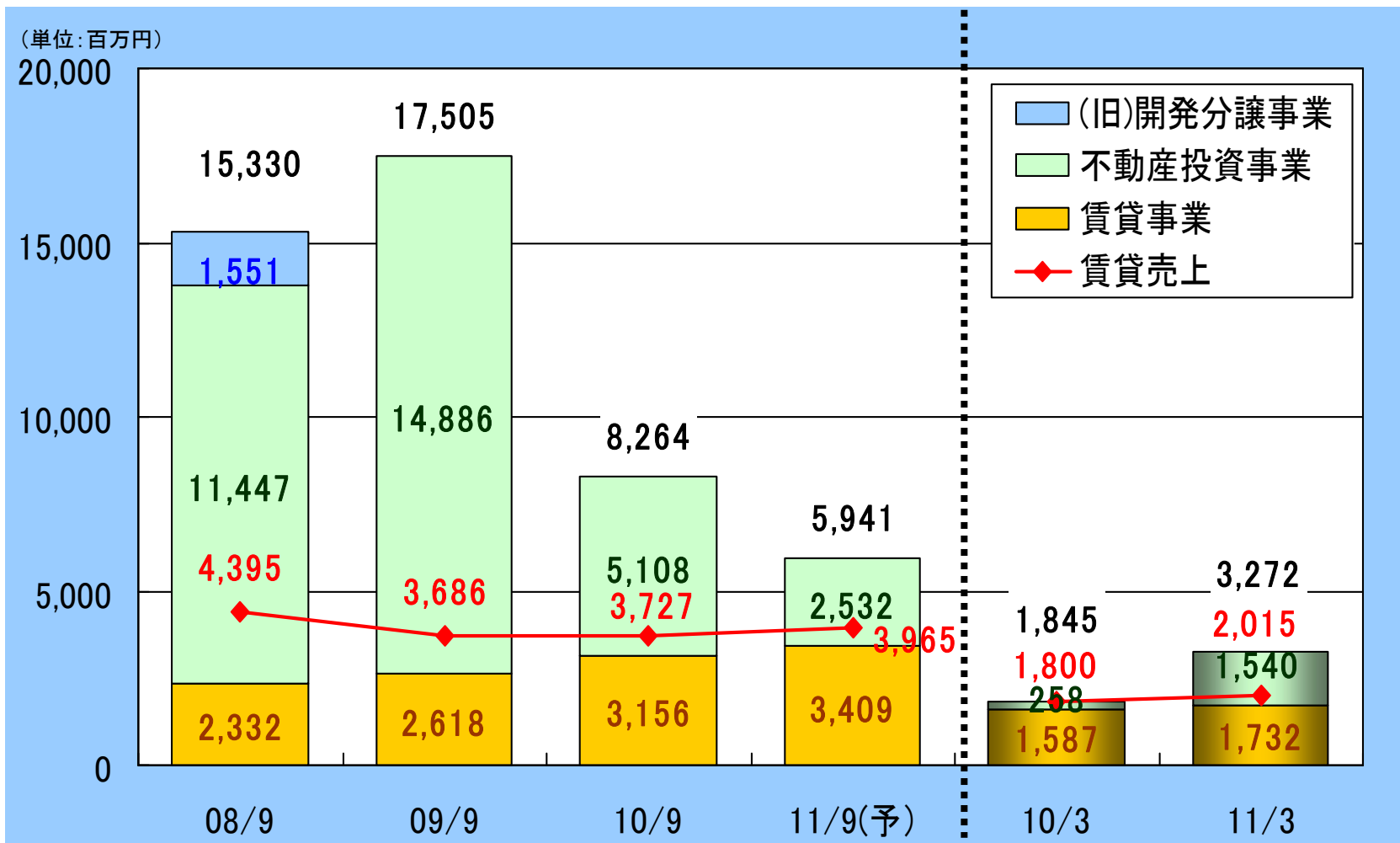
(取得株数:6,830株、取得価格:121,904千円。取得上限:1万株/150,000千円)

2011年9月期 上期決算の概要

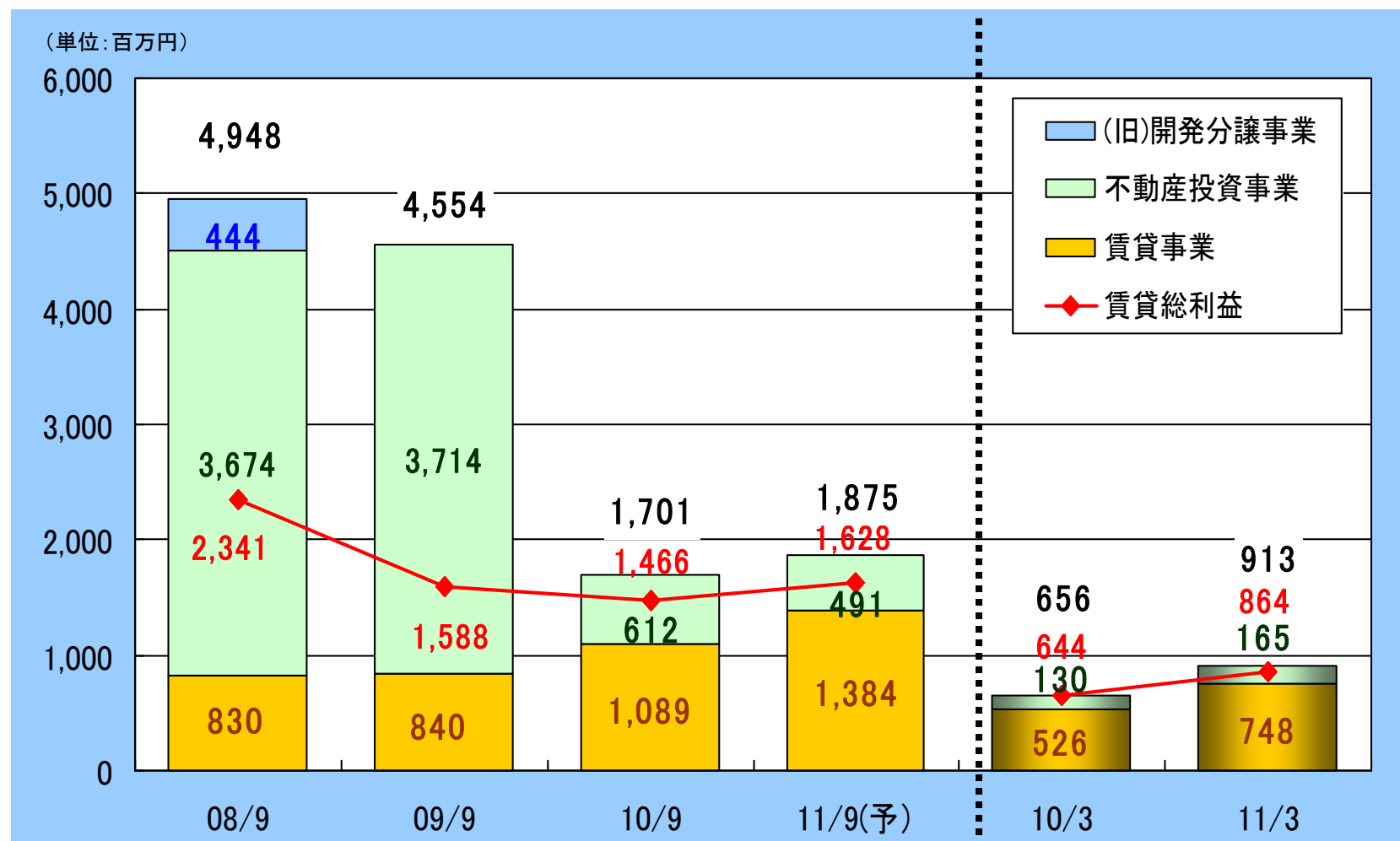
(単位:百万円)

	前上期(09/10-10/3)		当上期(10/10-11/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	1,845	100.0%	3,272	100.0%	+77.3%
期初予想	5,290	100.0%	3,227	100.0%	
売上総利益	655	35.5%	913	27.9%	+39.3%
営業利益	251	13.6%	554	16.9%	+120.8%
期初予想	637	12.0%	452	14.0%	
経常利益	△132	△7.2%	185	5.6%	—%
期初予想	246	4.7%	58	1.8%	
当期純利益	△106	△5.7%	96	2.9%	—%
期初予想	142	2.7%	32	1.0%	
EPS(円)	△407	----	373	----	
BPS(円)	58,862	----	60,814	----	

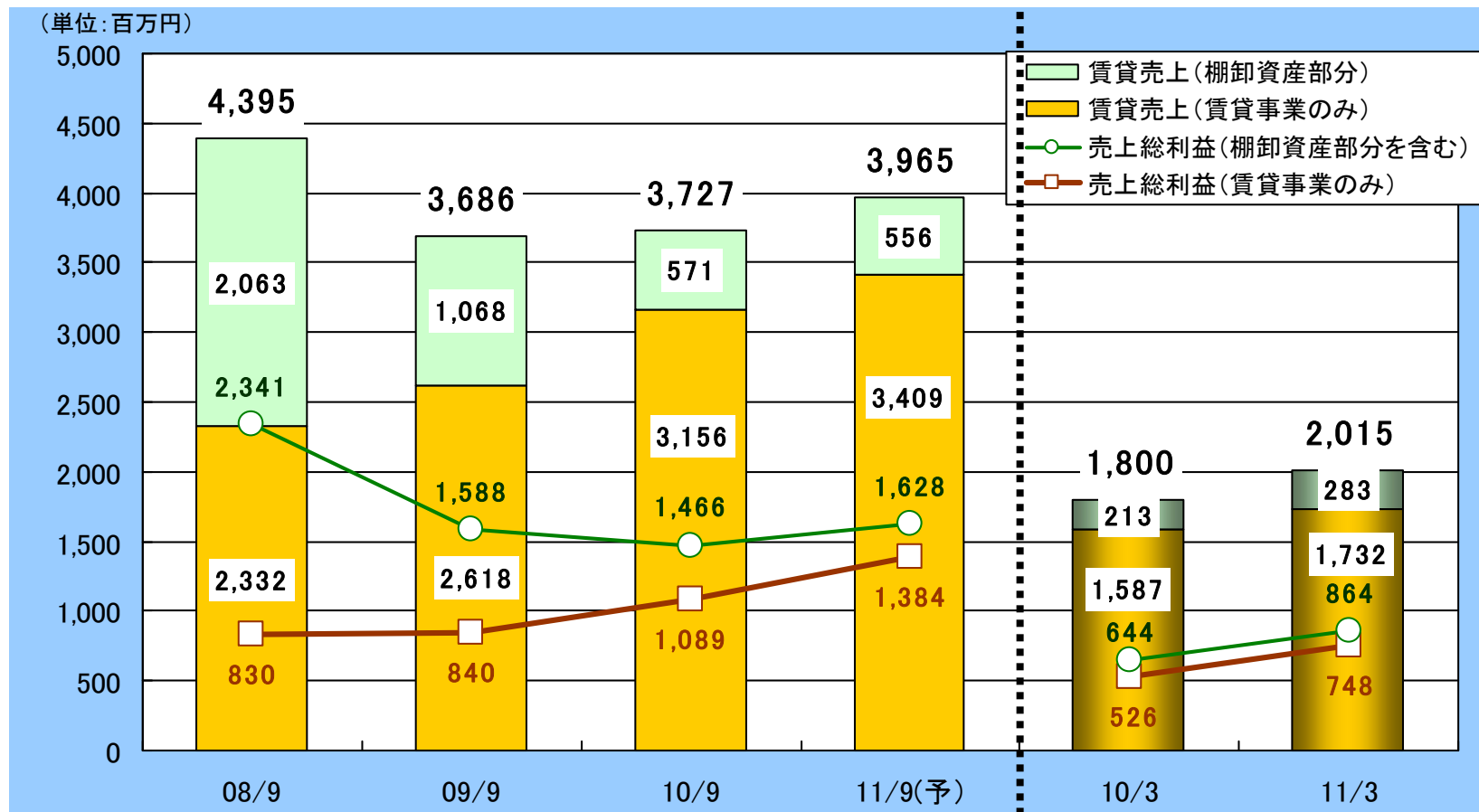
セグメント別の売上高



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)

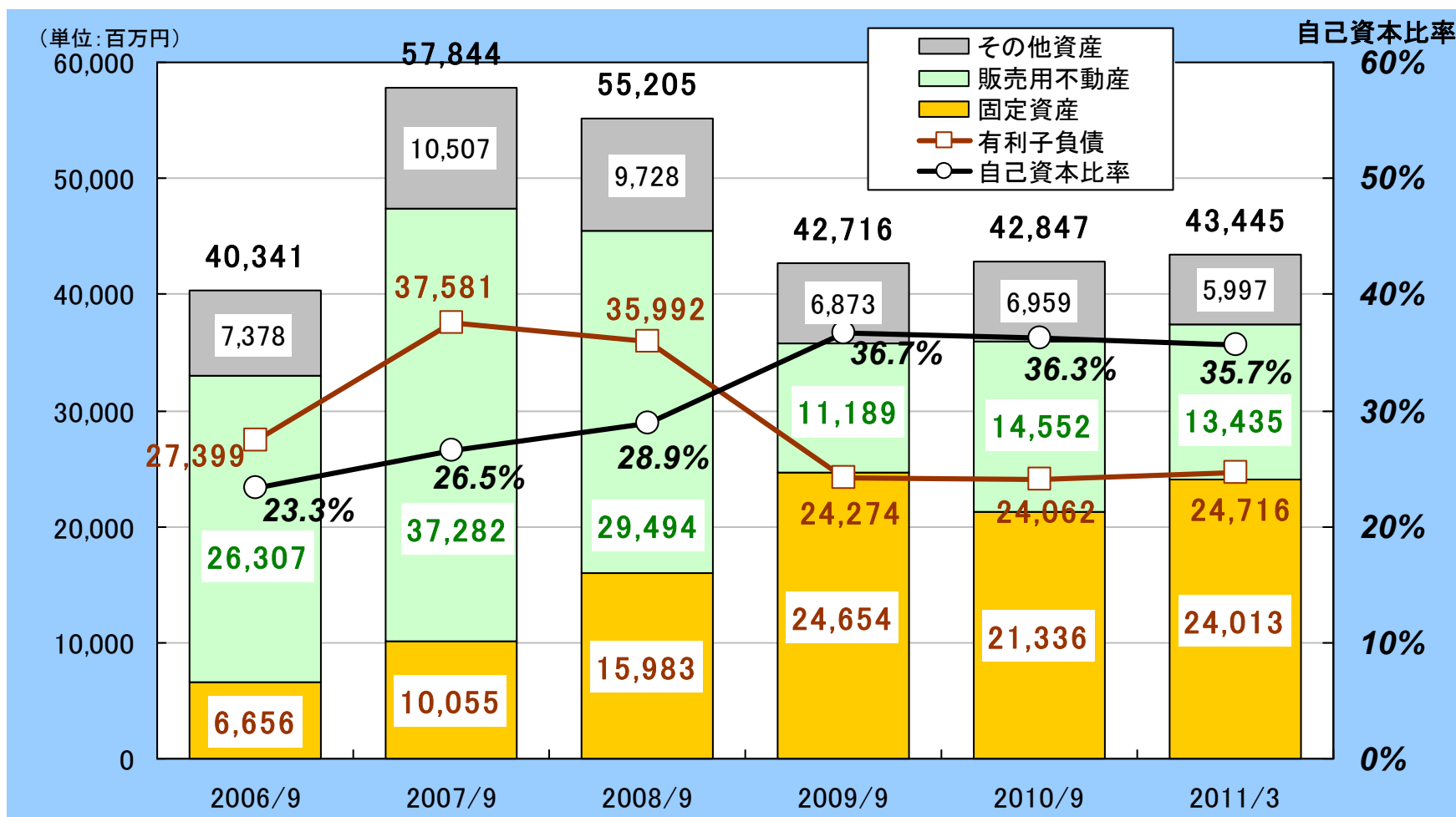
	2010年3月31日		2010年9月30日		2011年3月31日		期末比増減
	前上期末	構成比	前期末	構成比	当上期末	構成比	
現預金	3,927	8.6%	5,545	12.9%	4,966	11.4%	-579
販売用不動産(仕掛含む)	17,141	37.4%	14,552	34.0%	13,435	30.9%	-1,117
固定資産(有形+無形)	23,113	50.4%	21,336	49.8%	24,013	55.3%	+2,677
その他資産	1,650	3.6%	1,414	3.3%	1,031	2.4%	-383
資産合計	45,831	100.0%	42,847	100.0%	43,445	100.0%	+598
有利子負債(短期)	5,470	11.9%	7,029	16.4%	6,019	13.9%	-1,010
有利子負債(長期)	20,940	45.7%	17,032	39.7%	18,697	43.0%	+1,665
その他負債	4,019	8.8%	3,253	7.6%	3,232	7.4%	-21
負債合計	30,429	66.4%	27,314	63.7%	27,948	64.3%	+634
資本金	4,969	10.8%	4,969	11.6%	4,969	11.5%	0
剰余金	10,433	22.8%	10,564	24.7%	10,528	24.2%	-36
純資産合計	15,402	33.6%	15,533	36.3%	15,497	35.7%	-36
負債・純資産合計	45,831	100.0%	42,847	100.0%	43,445	100.0%	+598

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2010年9月期		2011年9月期
	前上期 (09/10-10/3)	前期通期	当上期 (10/10-11/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	△4,678	△643	1,827
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,272	1,151	△2,881
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,061	△287	475
現金及び現金同等物の増加額	△1,345	220	△577
現金及び現金同等物の期首残高	5,210	5,210	5,431
現金及び現金同等物の期末残高	3,865	5,431	4,853

自己資本比率・総資産・有利子負債残高



Portfolio 一覧表 (2011年3月末現在)

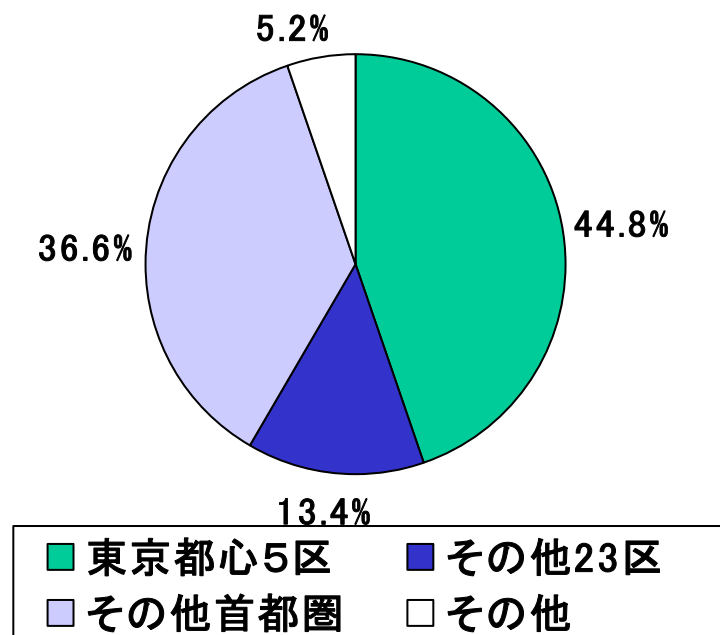
所在	物件数	種類	帳簿価格	2010年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	22	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	16,741百万円 45%	17,990百万円 50%	-1,249百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	4,990百万円 13%	5,018百万円 14%	-28百万円
その他首都圏	5	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	13,665百万円 37%	10,817百万円 30%	+2,848百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	1,924百万円 5%	1,952百万円 6%	-28百万円
合計	33		37,320百万円 100%	35,777百万円 100%	+1,513百万円

(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（2011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	7	6,780	18.2%
	中央区	5	3,599	9.6%
	港区	4	2,775	7.4%
	渋谷区	4	2,375	6.4%
	新宿区	2	1,212	3.2%
	計	22	16,741	44.8%
その他23区	品川区	2	2,901	7.8%
	世田谷・文京区	3	2,089	5.6%
	計	5	4,990	13.4%
その他首都圏	横浜・川崎・千葉市	5	13,664	36.6%
	計	5	13,664	36.6%
その他	福島市他	1	1,925	5.2%
	計	1	1,925	5.2%
合計		33	37,320	100.0%

地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)

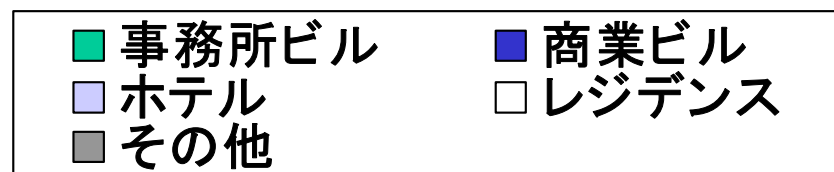
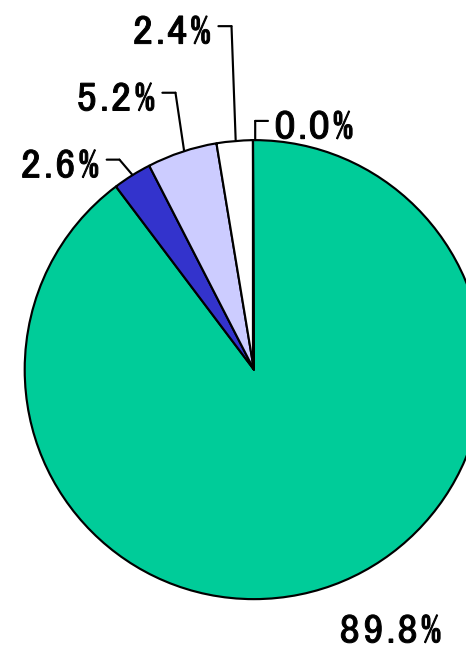


用途別Portfolioの内訳 (2011年3月末現在)

用途別構成比

(簿価ベース。素地を含む)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	27	33,527	89.8%
商業ビル	3	974	2.6%
ホテル	1	1,919	5.2%
レジデンス	2	894	2.4%
その他	0	5	0.0%
合計	33	37,320	100.0%

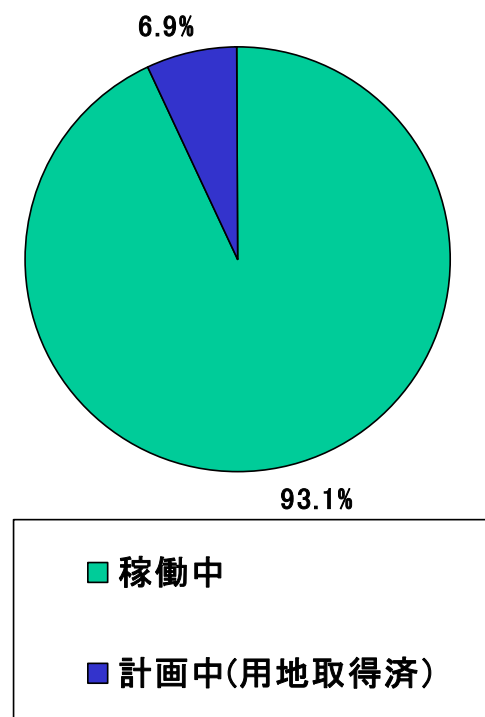


賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2011年3月末現在)

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	7	3,113	1,984	1,129
	中央区	5	1,497	1,497	
	港区	4	1,184	977	207
	渋谷区	4	1,068	1,013	55
	新宿区	2	456	456	
	計	22	7,318	5,927	1,391
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・川崎・千葉市	5	6,985	6,985	
	計	5	6,985	6,985	
その他	福島市	1	3,560	3,560	
	計	1	3,560	3,560	
合計		33	20,061	18,670	1,391
			100%	93.1%	6.9%

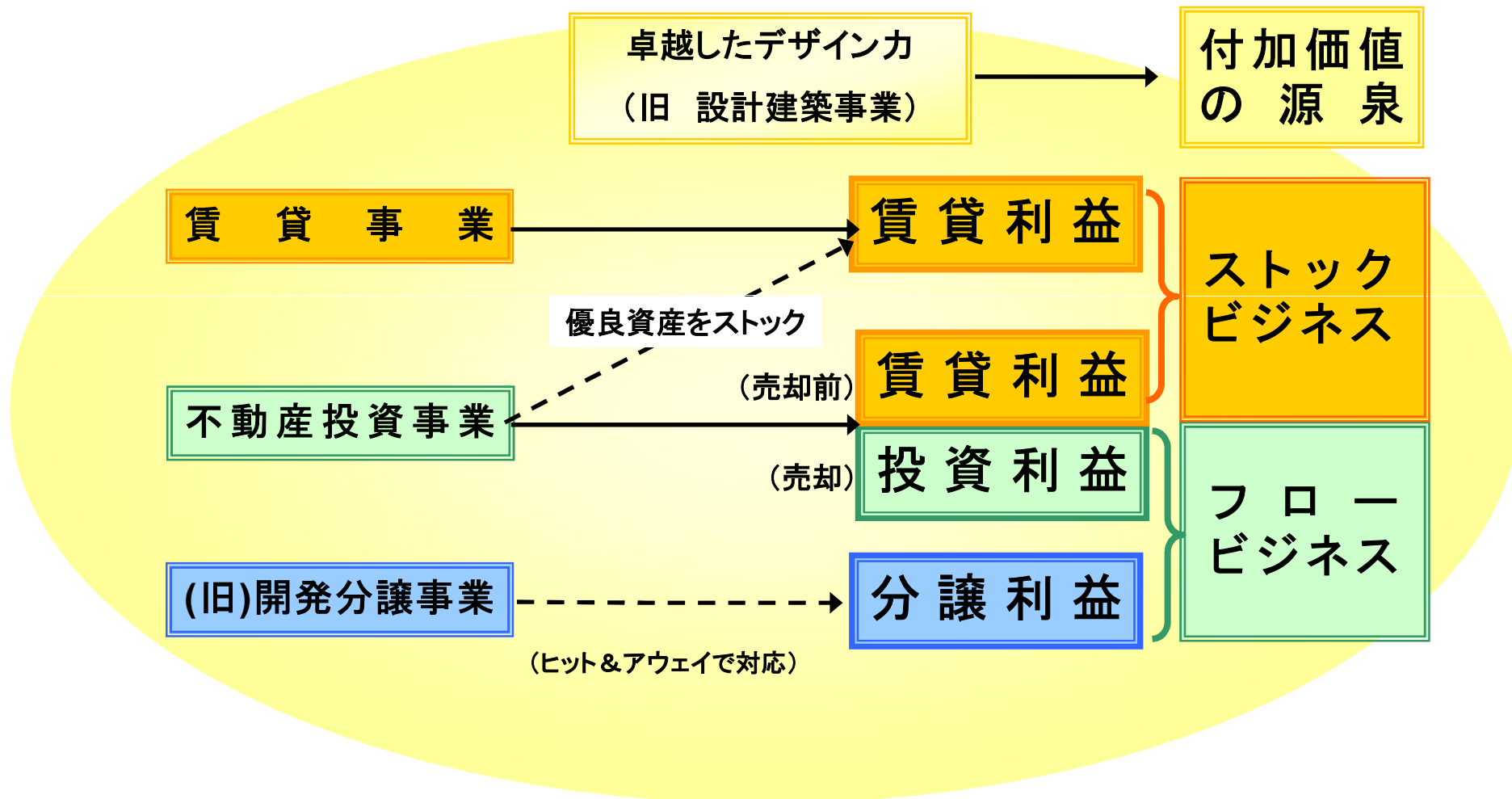
稼働別構成比

(面積ベース)

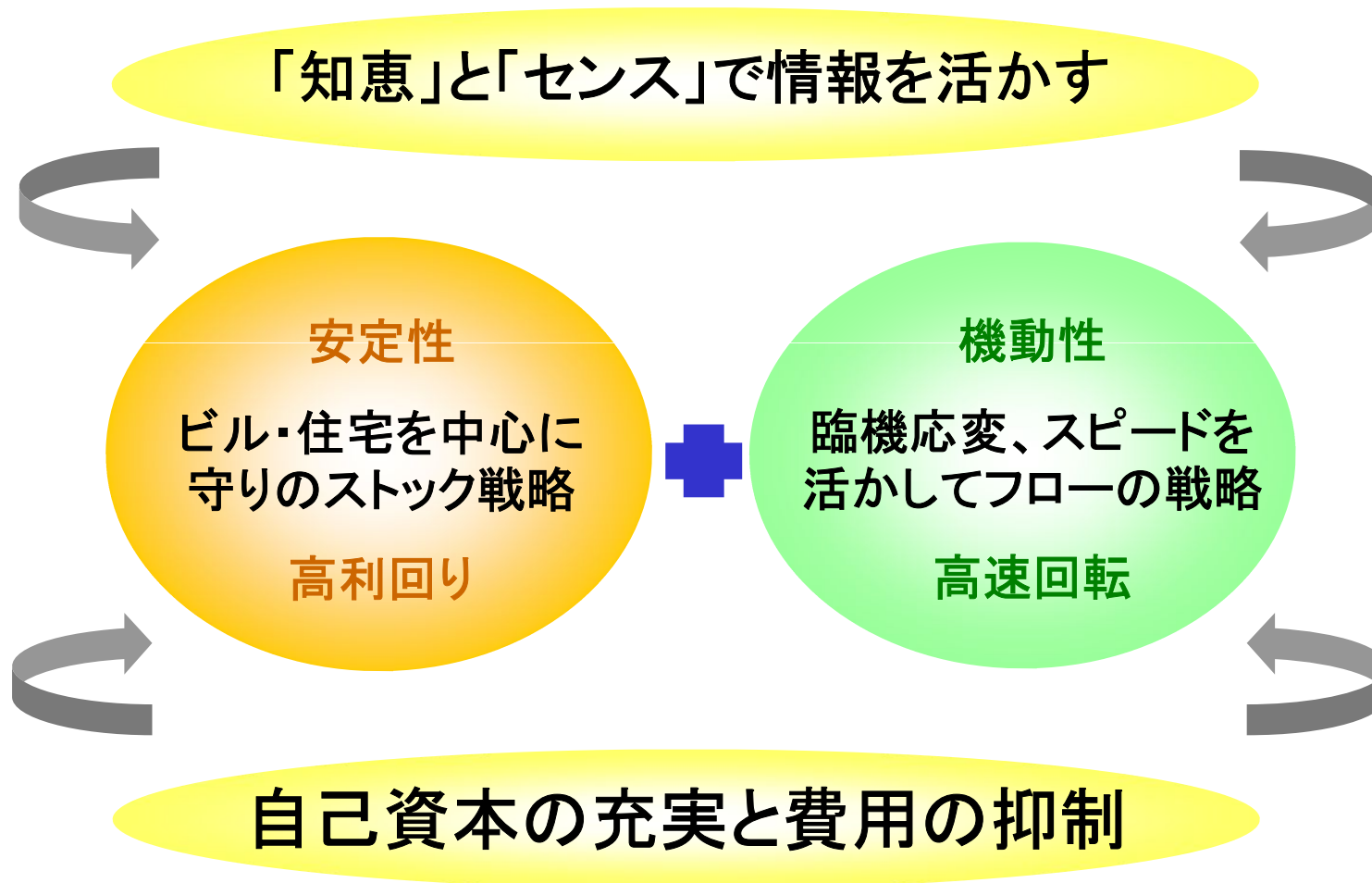


C. 事業概要

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

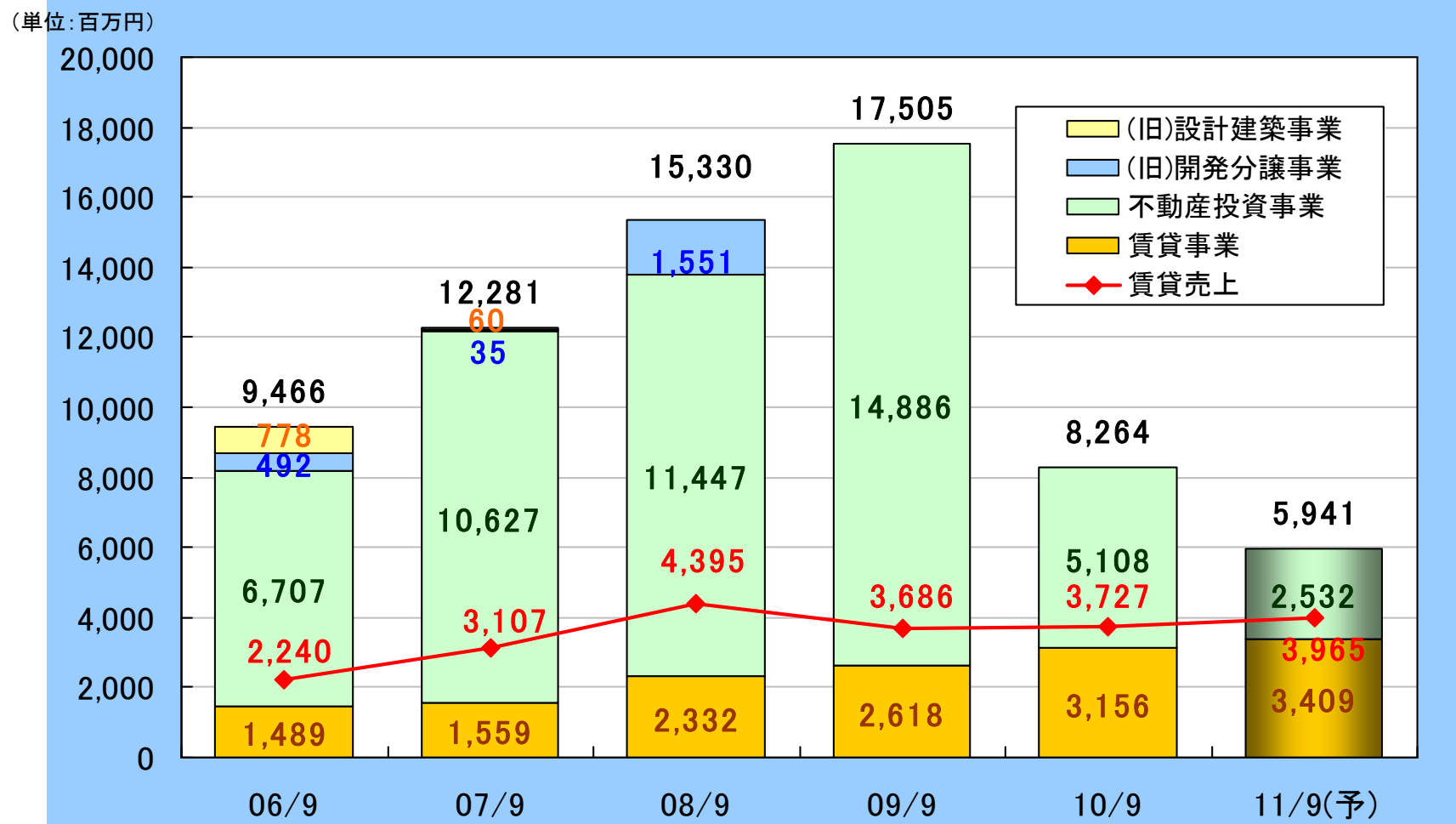
- 横浜プラザビルのリーシング推進
⇒ 早期満室稼働を目指す。
- 手持ち案件の更なるリーシング推進
⇒ 稼働率の維持(空室率5%以下)、既存テナントのフォロー
- 高利回り物件の取得

2011年9月期の業績予想

(単位:百万円)

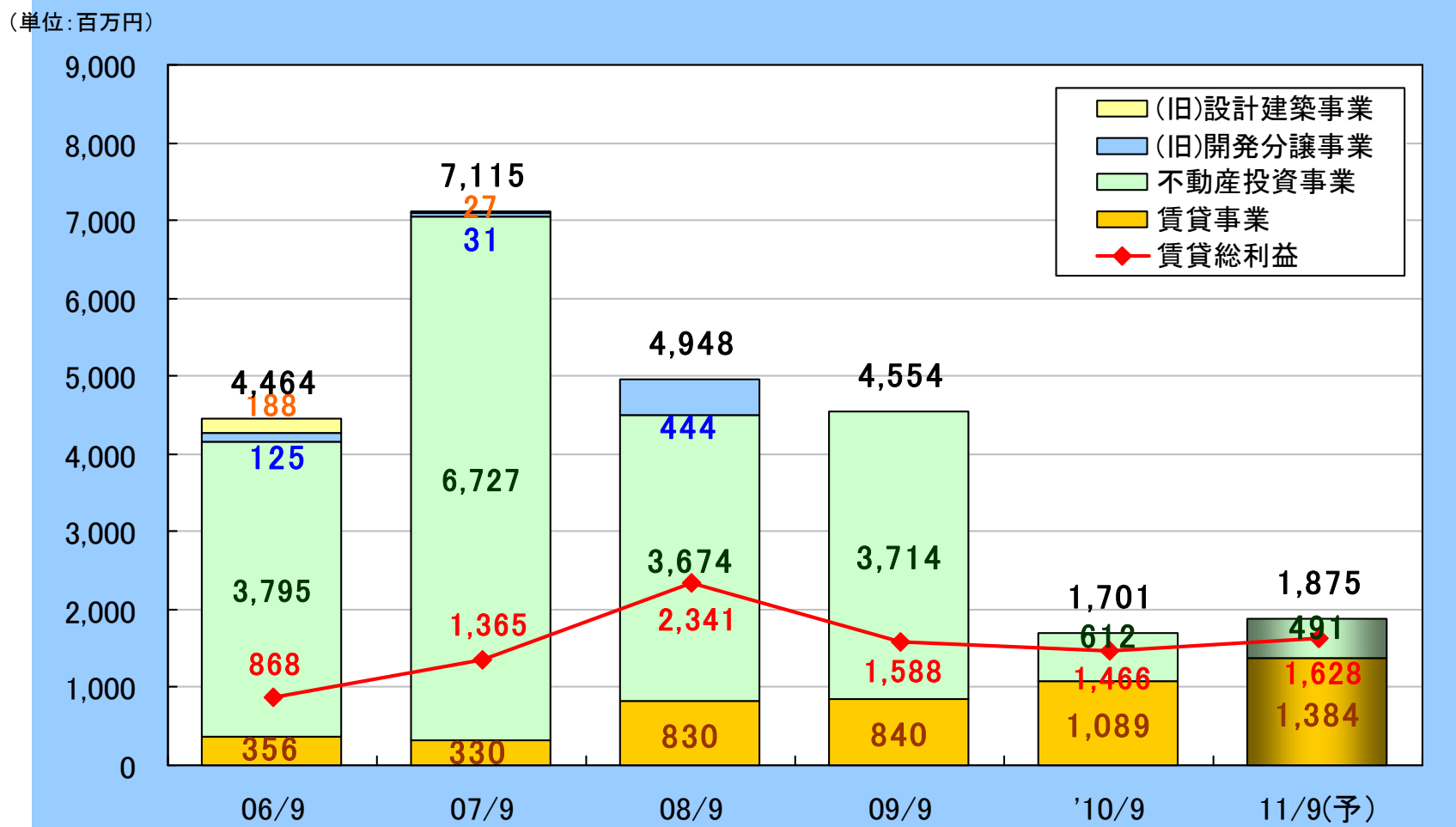
	2010/9期		2011/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	8,264	100.0%	5,941	100.0%	-28.1%
売上総利益	1,701	20.5%	1,875	31.6%	+10.2%
営業利益	957	11.5%	1,102	18.5%	+15.1%
経常利益	157	1.9%	304	5.1%	+92.8%
当期純利益	62	0.7%	170	2.8%	+173.8%
EPS(円)	237	---	651	---	+413円
BPS(円)	59,362	---	59,814	---	+452円
配当金(円)	200	---	200	---	0円

セグメント別の売上高



(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



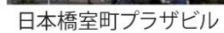
築地プラザビル



イル・チエント口表参道



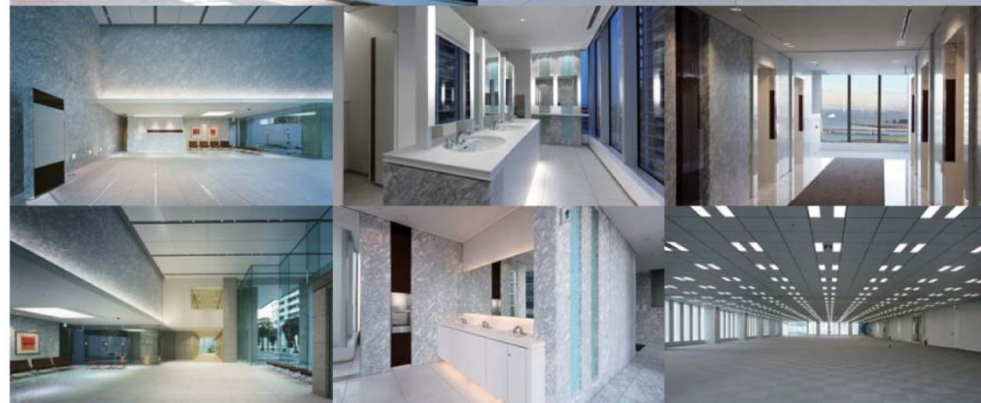
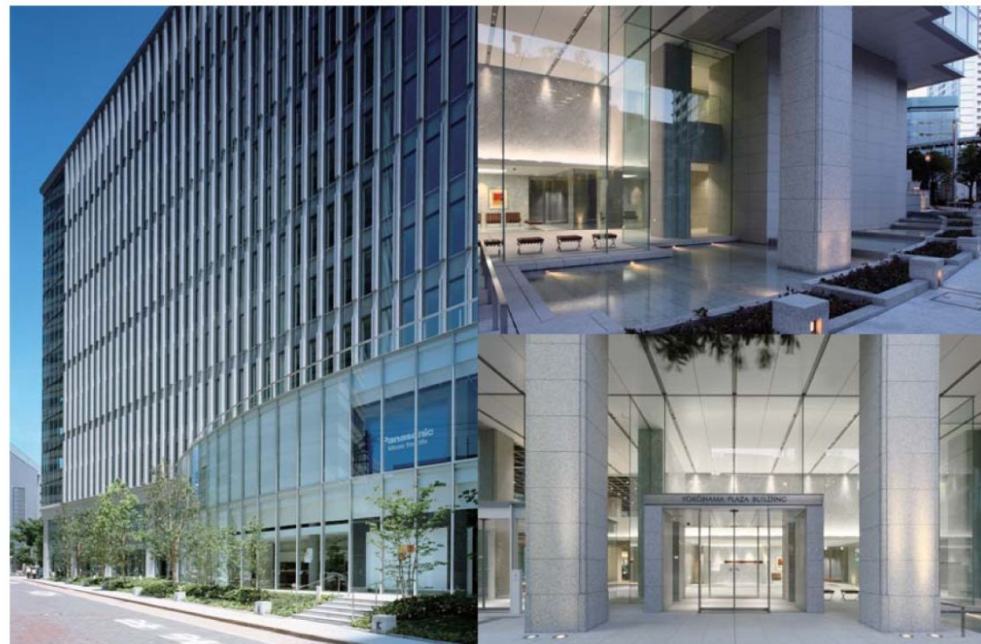
ルネッサンスプラザ福島



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

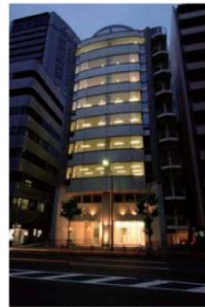
etc..

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、2011年5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(2011年3月末)

従業員数: 16名(2011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(11年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 6,071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、設計監理事業を開始。 |
| 1992年4月 | 特定建設業の登録を行い建築事業を開始。 |
| 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。 |