

2012年9月期 第2四半期決算説明資料

2012年5月14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 7
<u>C. 事業概要</u>	.....	P15
<u>D. 業績予想と事業戦略</u>	.....	P18
<u>E. 参考資料</u>	.....	P26

Land Business co., Ltd.

A. 經營成績

2012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: 満室稼働

9月末稼働率93%(面積比)、12月末稼働率100%へ

SMBC環境配慮ビルディング評価を取得、同融資を受けた。神奈川県では初の評価取得。

◇賃貸物件・リーシング順調:

3月末空室率3.5%(面積比)

【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。(2011年5月19日～2011年12月31日)

(取得株数: 3,956株、取得価格: 61,760千円。取得上限: 1万株/150,000千円)

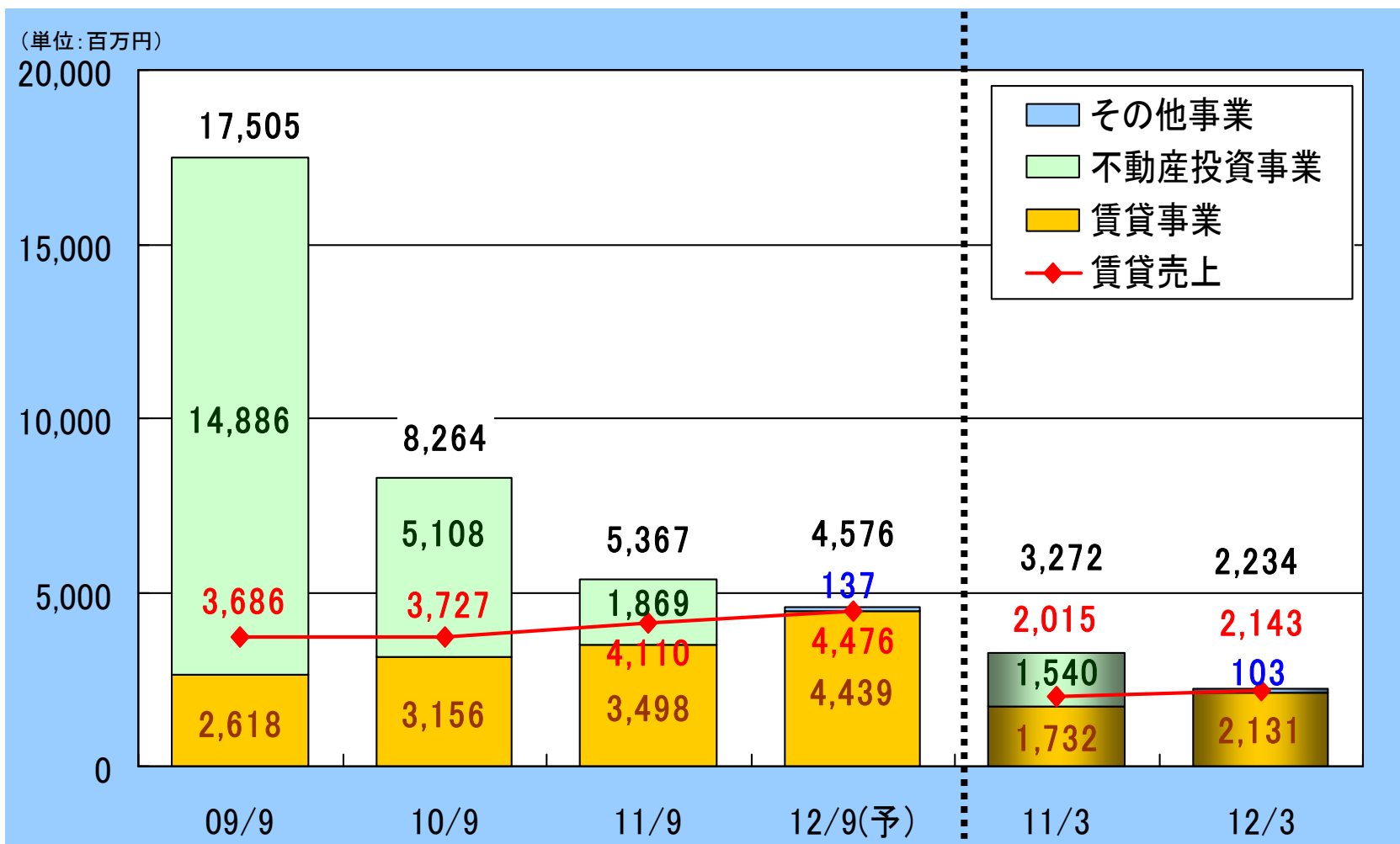
◇未稼働土地の売却: 八丁堀駐車場(代替地)を売却

2012年9月期 上期決算の概要

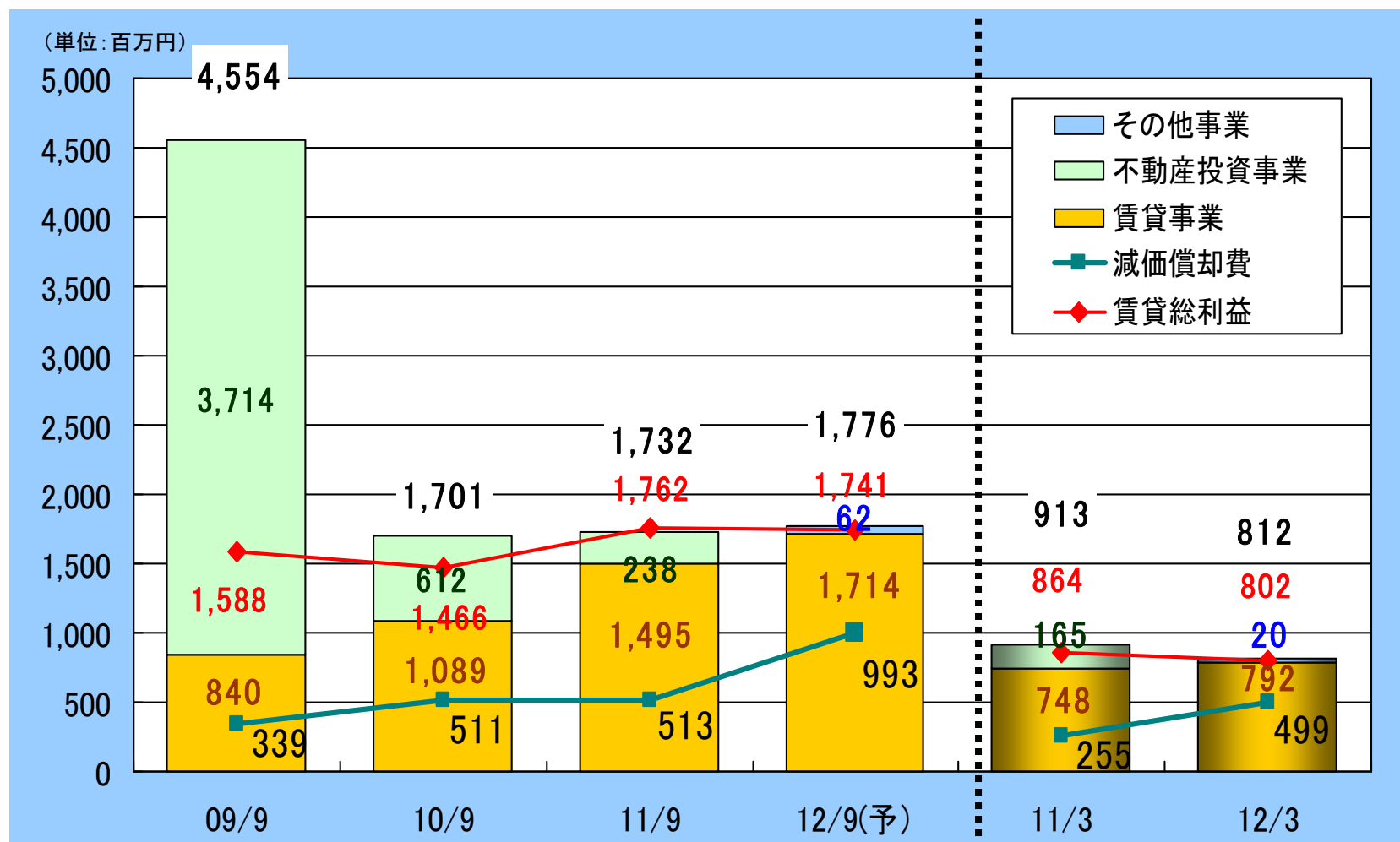
(単位:百万円)

	前上期(10/10-11/3)		当上期(11/10-12/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	3,272	100.0%	2,234	100.0%	-31.7%
期初予想	3,227	100.0%	2,228	100.0%	
売上総利益	913	27.9%	812	36.3%	-11.1%
営業利益	554	16.9%	471	21.0%	-14.9%
期初予想	452	14.0%	468	21.0%	
経常利益	185	5.6%	106	4.7%	-42.6%
期初予想	58	1.8%	110	4.9%	
当期純利益	96	2.9%	59	2.6%	-38.5%
期初予想	32	1.0%	62	2.7%	
EPS(円)	373	----	237	----	
BPS(円)	60,814	----	61,751	----	

セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益



B. 財務狀況

貸借対照表

(単位:百万円)

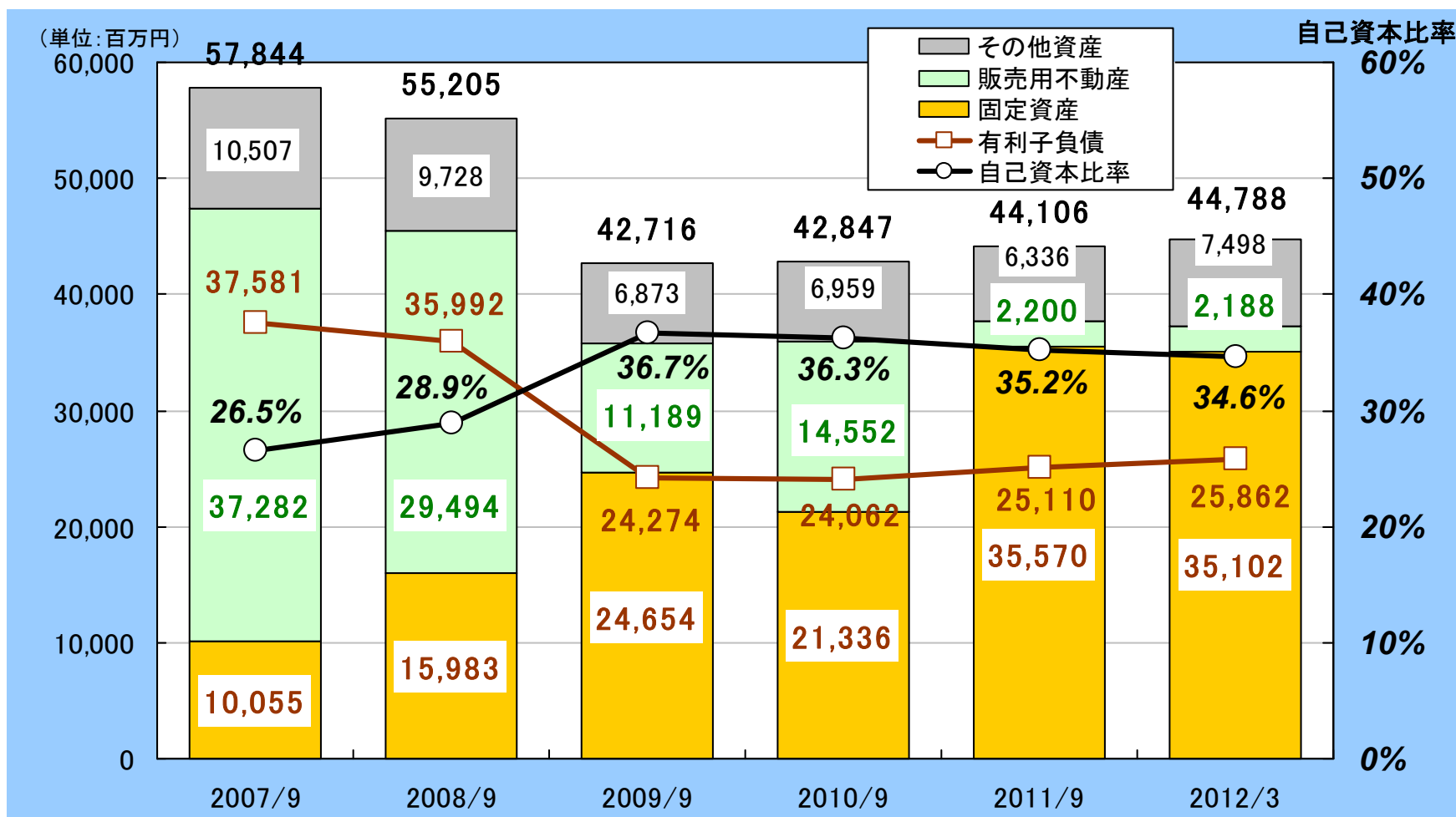
	2011年3月31日		2011年9月30日		2012年3月31日		期末比増減
	前上期末	構成比	前期末	構成比	当上期末	構成比	
現預金	4,966	11.4%	5,350	12.1%	6,539	14.6%	+1,189
販売用不動産(仕掛含む)	13,435	30.9%	2,200	5.0%	2,188	4.9%	-12
固定資産(有形+無形)	24,013	55.3%	35,570	80.7%	35,102	78.4%	-468
その他資産	1,031	2.4%	986	2.2%	959	2.1%	-27
資産合計	43,445	100.0%	44,106	100.0%	44,788	100.0%	+682
有利子負債(短期)	6,019	13.9%	4,678	10.6%	6,436	14.4%	+1,758
有利子負債(長期)	18,697	43.0%	20,433	46.3%	19,426	43.4%	-1,007
その他負債	3,232	7.4%	3,487	7.9%	3,411	7.6%	-76
負債合計	27,948	64.3%	28,598	64.8%	29,273	65.4%	+675
資本金	4,969	11.5%	4,969	11.3%	4,969	11.1%	0
剰余金	10,528	24.2%	10,539	23.9%	10,546	23.5%	+7
純資産合計	15,497	35.7%	15,508	35.2%	15,515	34.6%	+7
負債・純資産合計	43,445	100.0%	44,106	100.0%	44,788	100.0%	+682

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2011年9月期		2012年9月期
	前上期 (10/10-11/3)	前期通期	当上期 (11/10-12/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,827	1,930	575
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,881	△2,879	△211
財務活動によるキャッシュ・フロー	475	817	686
現金及び現金同等物の増加額	△577	△131	1,050
現金及び現金同等物の期首残高	5,431	5,431	5,299
現金及び現金同等物の期末残高	4,853	5,299	6,349

自己資本比率・総資産・有利子負債残高



Portfolio 一覧表 (2012年3月末現在)

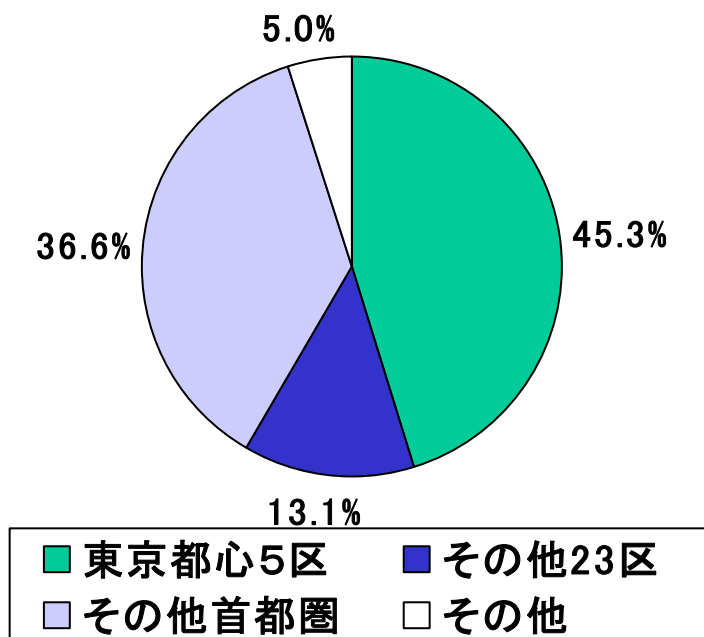
所在	物件数	種類	帳簿価格	2011年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	21	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル	16,822百万円 45%	16,981百万円 45%	-159百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	4,886百万円 13%	4,935百万円 13%	-49百万円
その他首都圏	5	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	13,589百万円 37%	13,825百万円 37%	-236百万円
その他	1	開発: ホテル その他:	1,868百万円 5%	1,896百万円 5%	-28百万円
合計	32		37,165百万円 100%	37,637百万円 100%	-472百万円

(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

地域別Portfolioの内訳（2012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	7,069	19.0%
	中央区	4	3,469	9.3%
	港区	4	2,740	7.4%
	渋谷区	4	2,345	6.3%
	新宿区	2	1,199	3.2%
	計	21	16,822	45.3%
その他23区	品川区	2	2,871	7.7%
	世田谷・文京区	3	2,015	5.4%
	計	5	4,886	13.1%
その他首都圏	横浜・川崎・千葉市	5	13,589	36.6%
	計	5	13,589	36.6%
その他	福島市	1	1,863	5.0%
	その他	0	5	0.0%
	計	1	1,868	5.0%
合計		32	37,165	100.0%

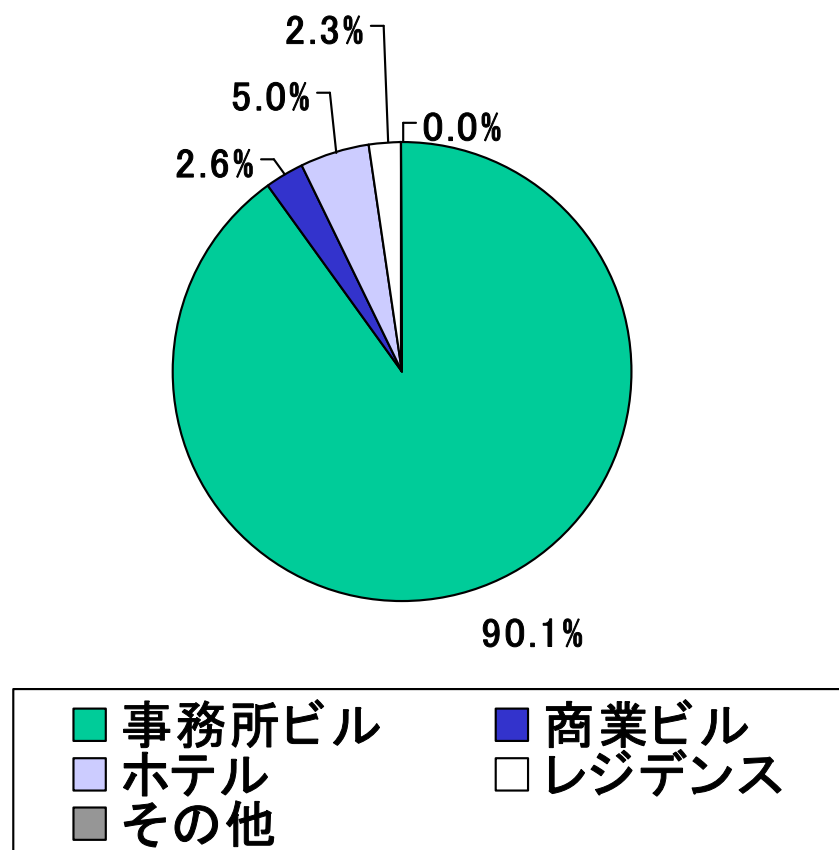
地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳 (2012年3月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	26	33,495	90.1%
商業ビル	3	970	2.6%
ホテル	1	1,863	5.0%
レジデンス	2	832	2.3%
その他	0	5	0.0%
合計	32	37,165	100.0%

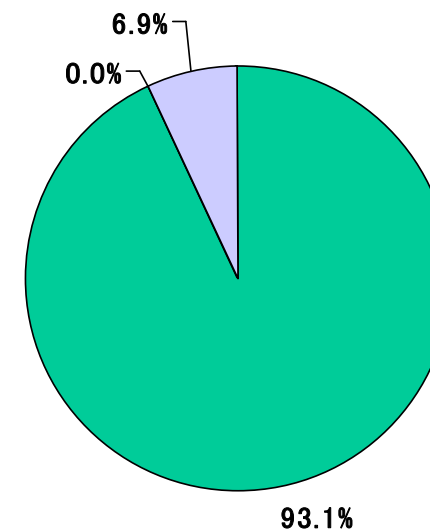
用途別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2012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)	建設中(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	4	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	21	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	横浜市	2	5,839	5,839		
	千葉市	2	958	958		
	川崎市	1	188	188		
	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		32	20,061	18,670		1,391
			100%	93.1%		6.9%

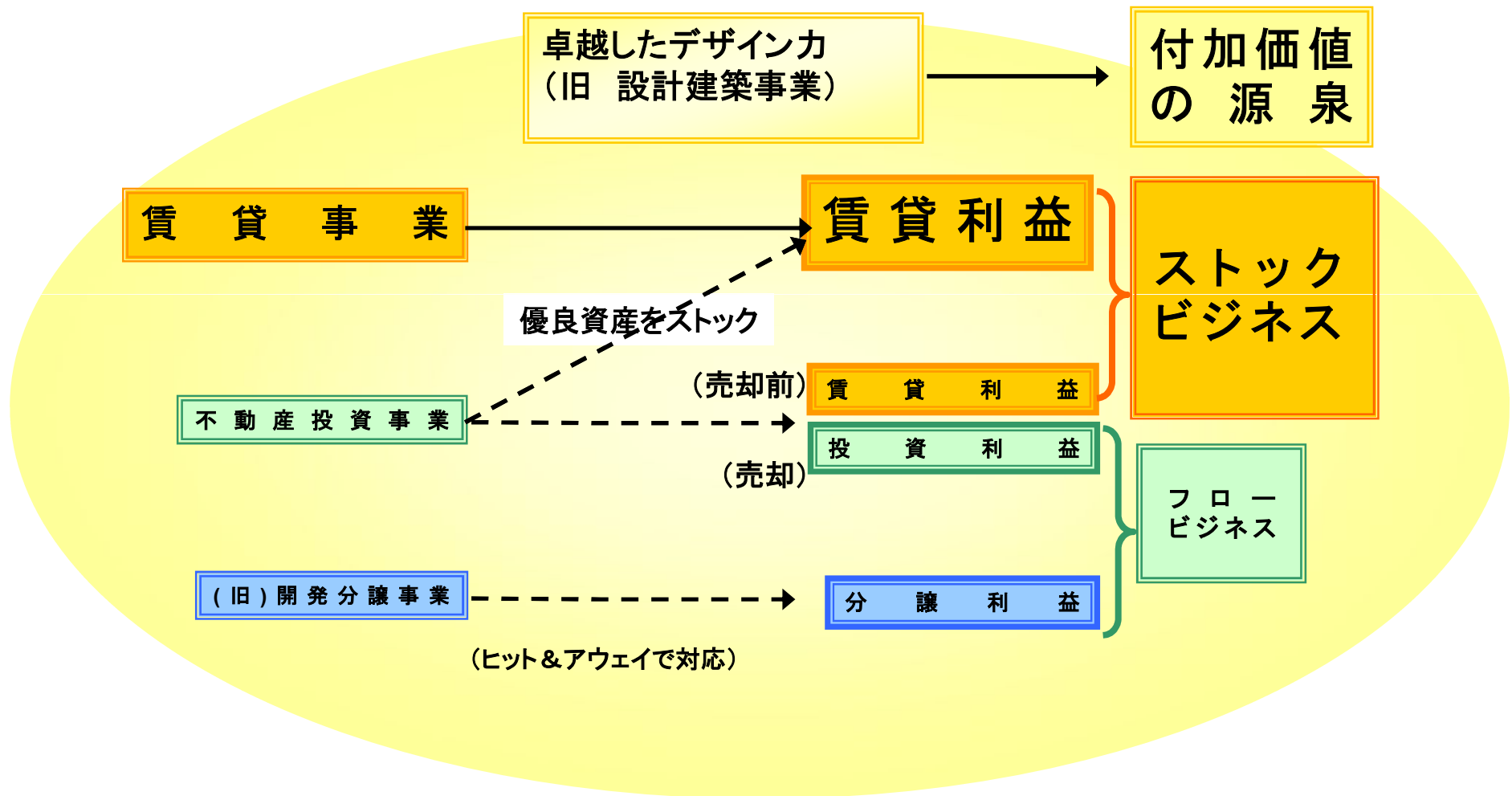
稼働別構成比
(面積ベース)



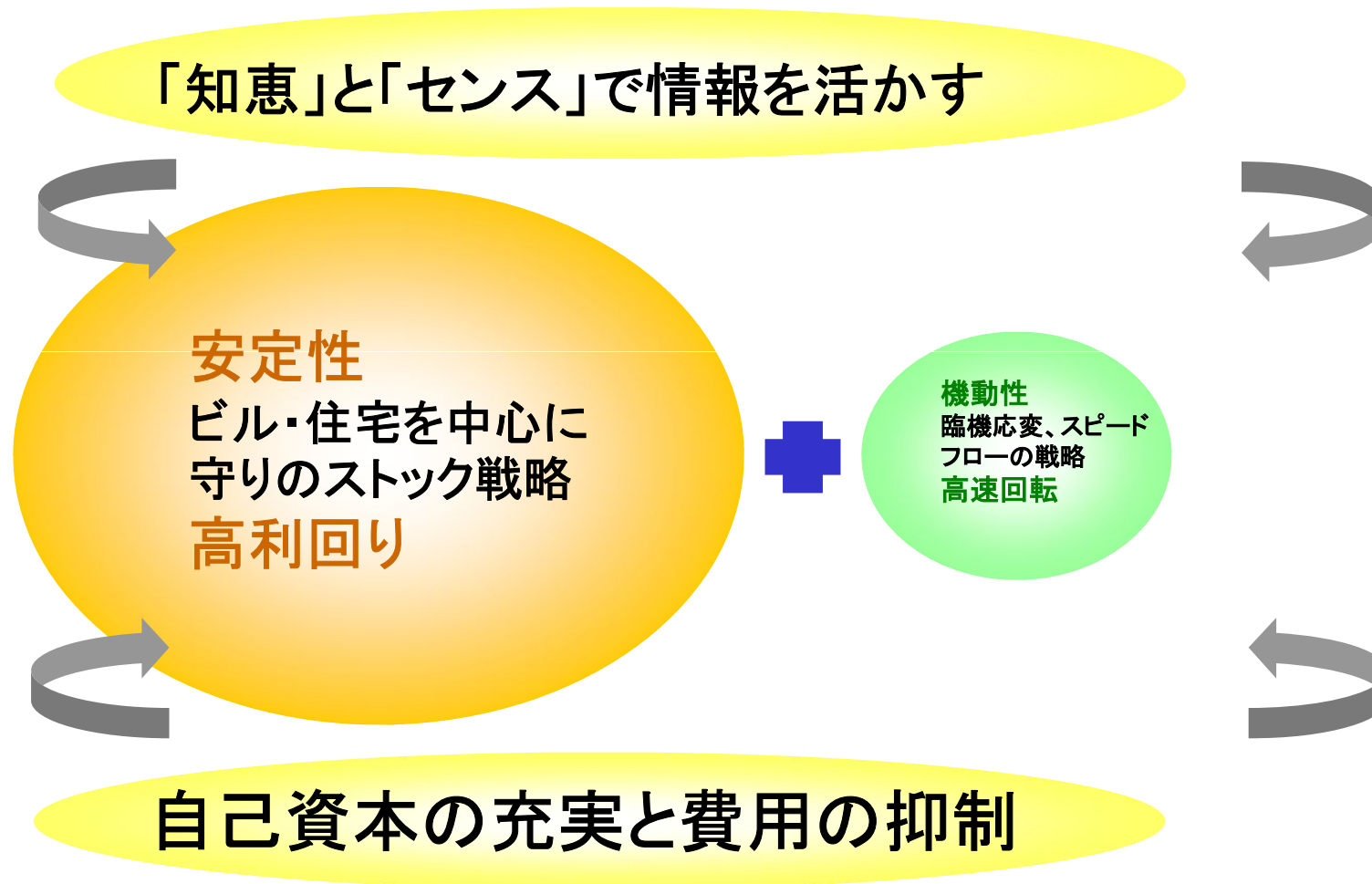
■ 稼働中
■ 建設中
■ 計画中(用地取得済)

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

■ 所有物件の更なるリーシング推進

⇒稼働率の維持(空室率5%以下)、建物管理、既存テナントへのキメ細かいフォローによる顧客満足度の向上

■ 未稼働土地の開発、売却

⇒最有効利用の開発、顧客ニーズに合致した売却

■ 高利回り物件の取得、新規事業への展開

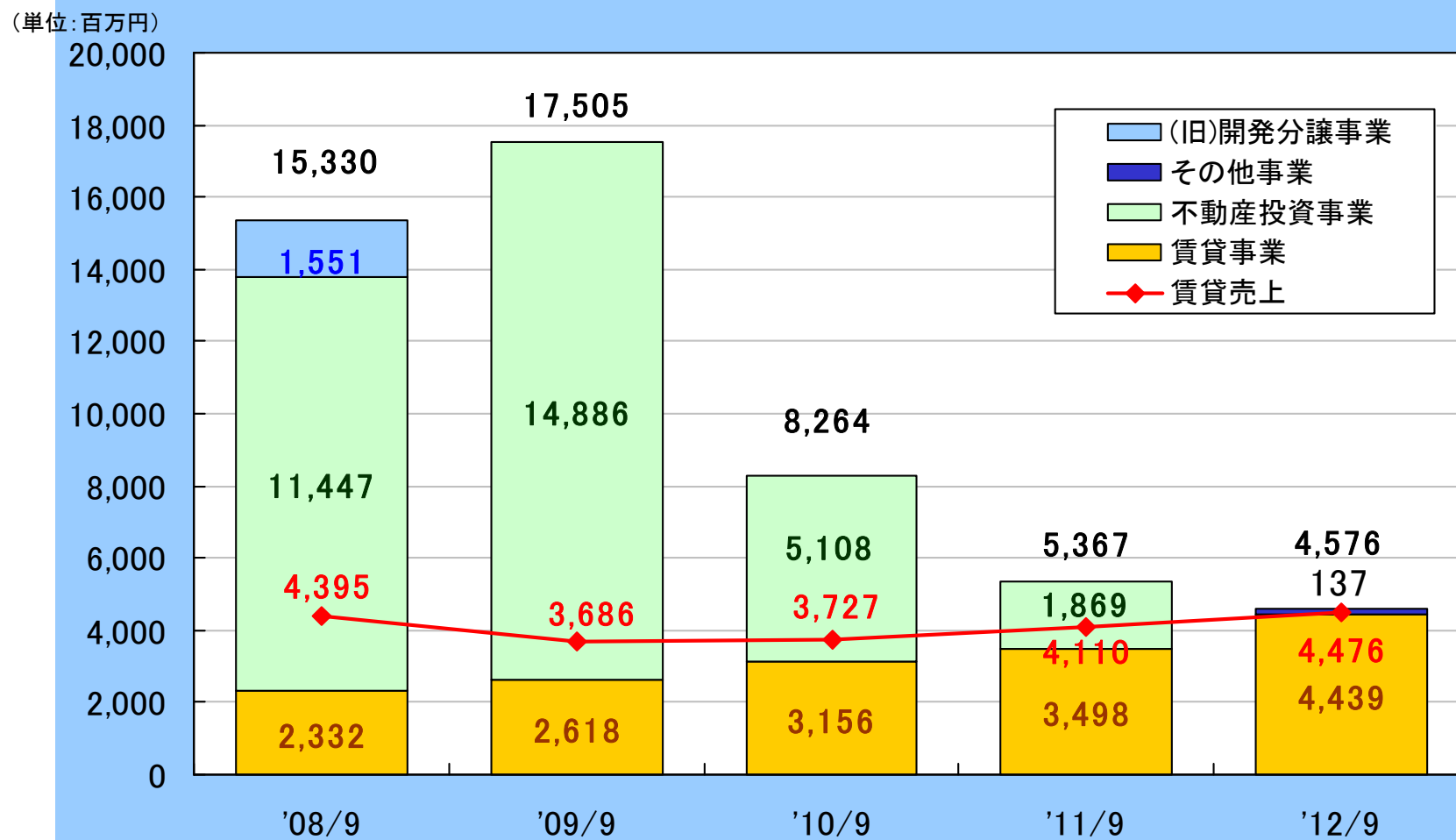
⇒低利回り物件を売却し、物件の入れ替えにより、総資産利回りアップと、新規事業として個人投資家向けレジデンスの供給等

2012年9月期の業績予想

(単位:百万円)

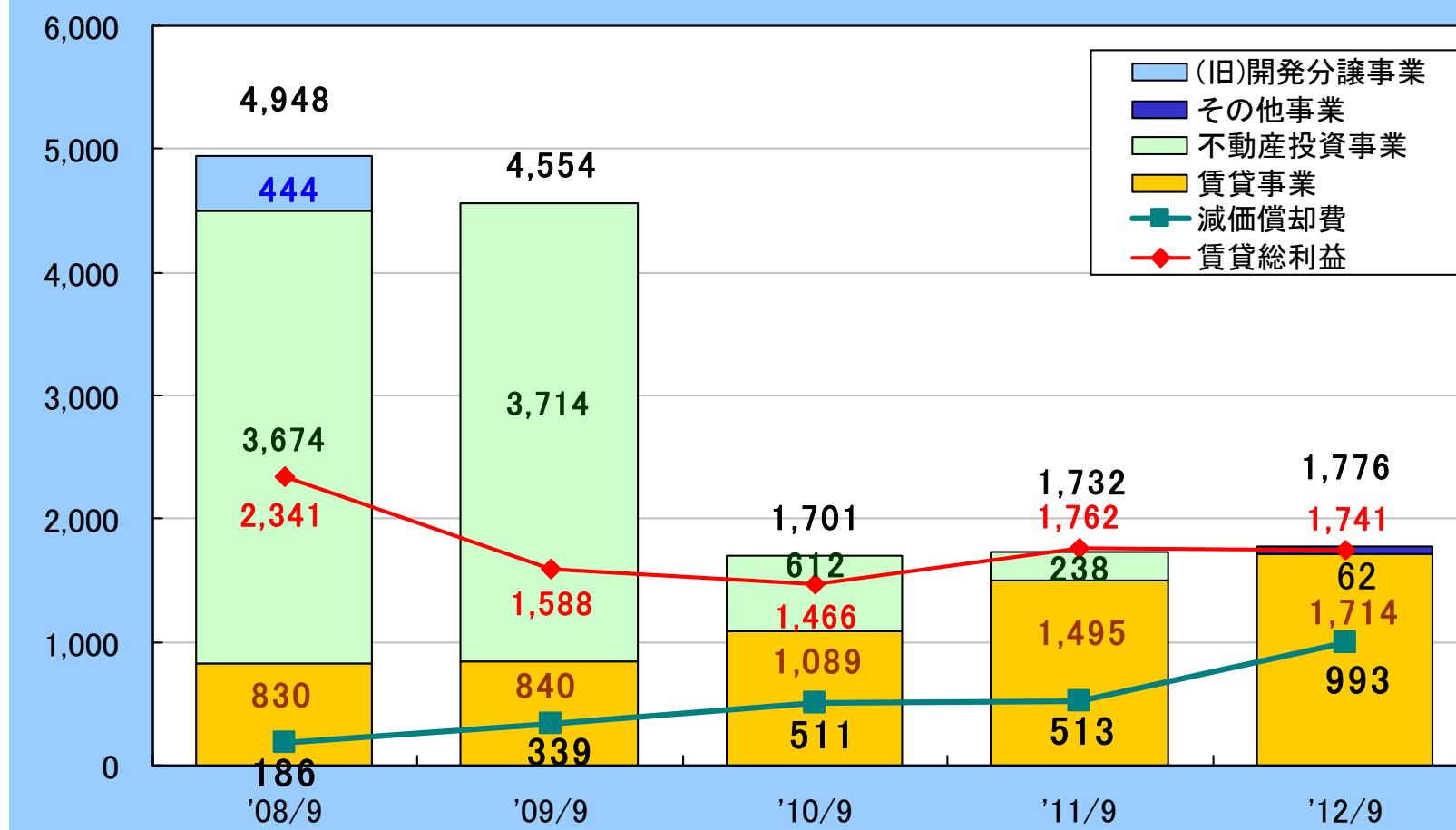
	2011/9期		2012/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	5,367	100.0%	4,576	100.0%	-14.7%
売上総利益	1,732	32.2%	1,776	38.8%	+2.5%
営業利益	1,026	19.1%	1,053	23.0%	+2.7%
経常利益	286	5.3%	352	7.6%	+22.9%
当期純利益	156	2.9%	197	4.3%	+26.2%
EPS(円)	609	---	782	---	+173円
BPS(円)	61,587	---	62,170	---	+583円
配当金(円)	200	---	200	---	0円

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

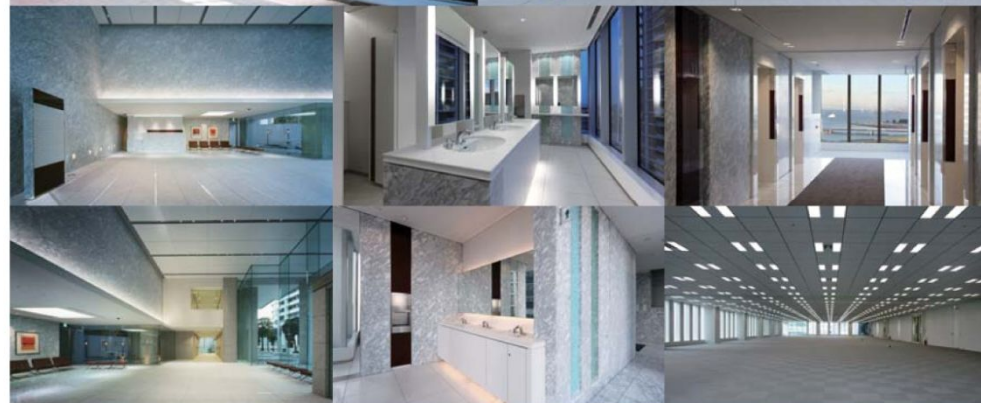
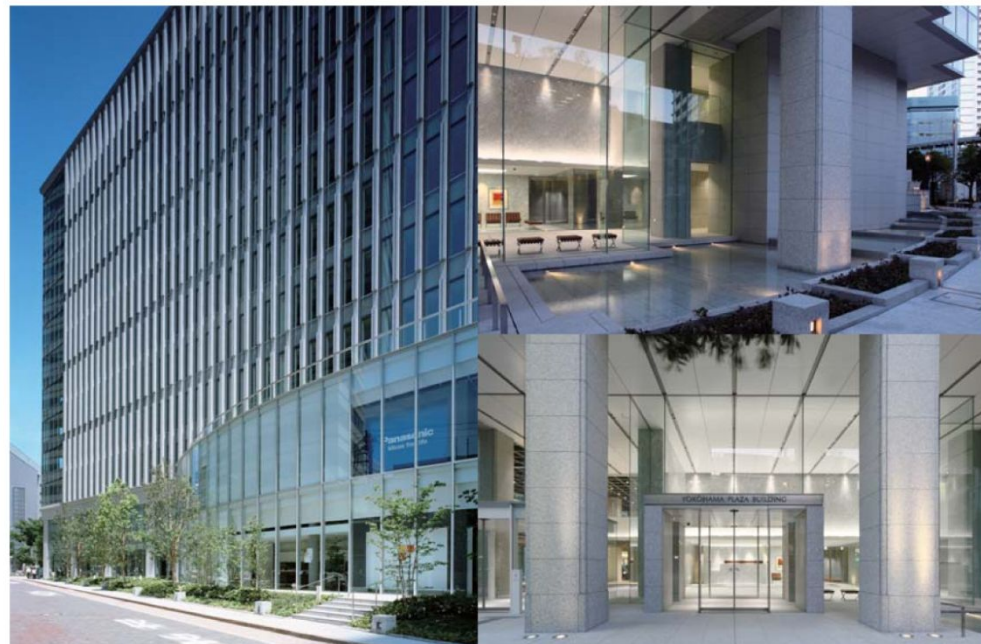


ルネッサンスプラザ福島

日本橋室町プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル

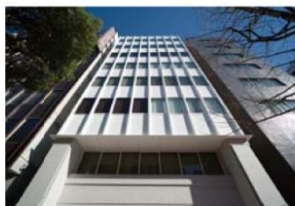


横浜プラザビル

etc..

プロジェクト一覧(2:改修)

改修工事 (参考)



日本橋本町プラザビル



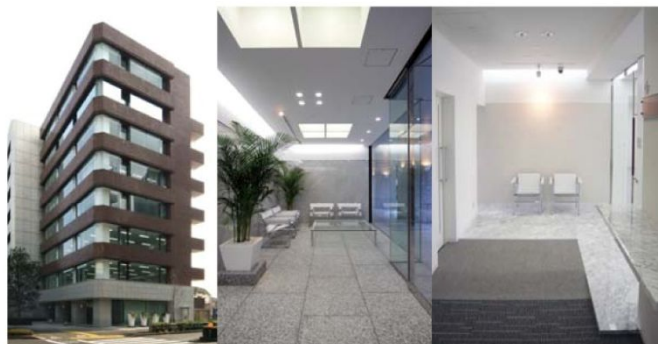
大森プラザビル



幕張テクノガーデン(16・22F)



四ッ谷プラザビル



幡ヶ谷プラザビル



岩本町プラザビル



お茶の水プラザビル



神田プラザビル



芝プラザビル

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、2012年5月14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 井出 豊

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(2012年3月末)

従業員数: 16名(2012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(12年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 5,495人

株主: 亀井正通(32.5%)、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、みずほ銀行、りそな銀行等

事業内容: ① 賃貸事業

② 不動産投資事業

沿革

- | | |
|----------|---|
| 1985年2月 | 総合不動産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。 |