

# 2012年9月期 決算説明資料

2012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 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. 経営成績

## 2012年9月期ハイライト

【営業活動の状況】

◇横浜プラザビル、満室稼働

◇所有賃貸物件リーシング好調に推移

空室率2.5%（9月末現在、面積比）

◇レジデンス物件新規取得

【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）

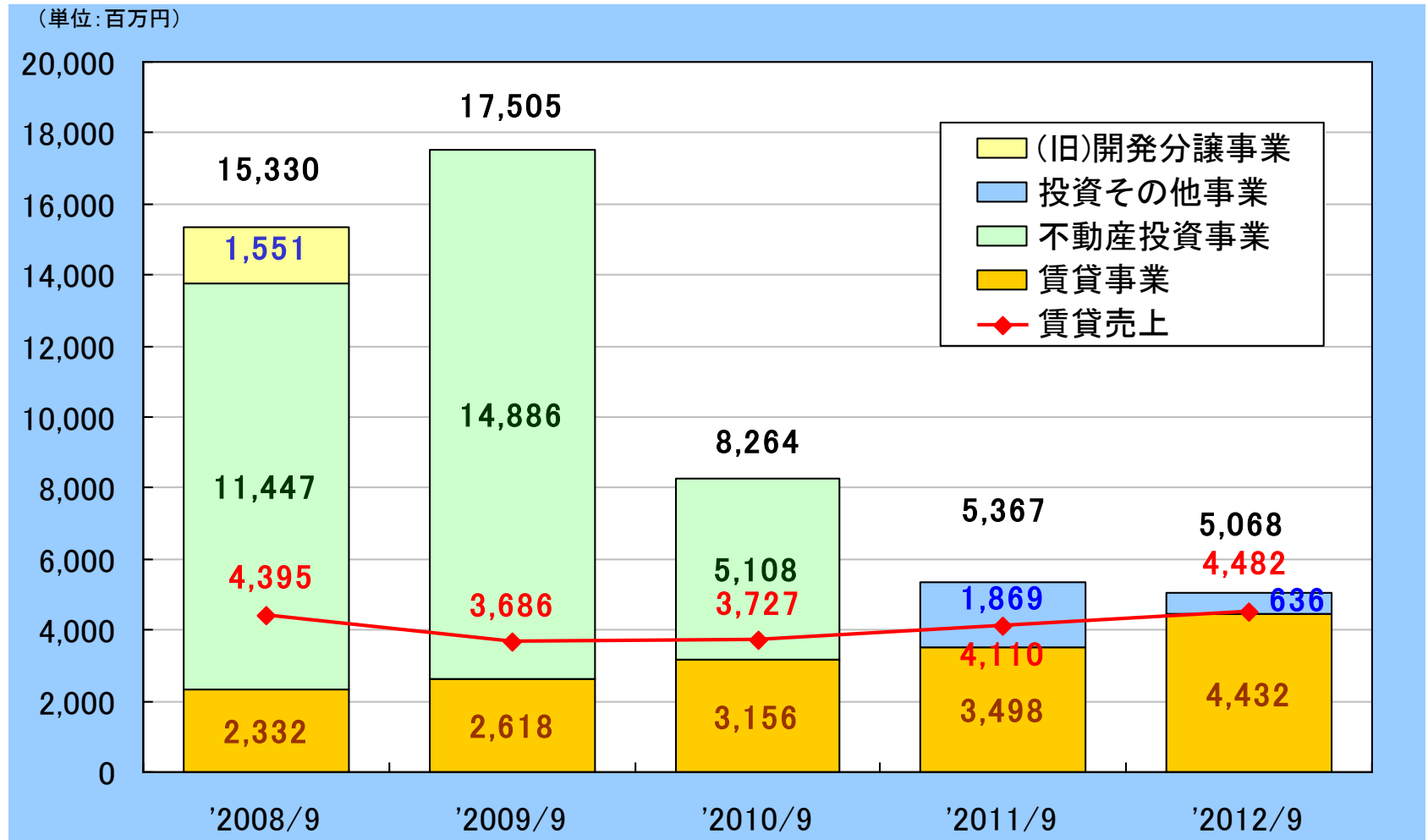
# 2012年9月期 決算の概要

(単位:百万円)

	2011年9月期		2012年9月期		前年比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	5,367	100.0%	5,068	100.0%	-5.6%
期初予想	5,941	100.0%	4,567	100.0%	
売上総利益	1,732	32.2%	1,812	35.7%	+4.6%
営業利益	1,026	19.1%	1,093	21.5%	+6.5%
経常利益	286	5.3%	336	6.6%	+17.5%
期初予想	304	5.1%	352	7.6%	
当期純利益	156	2.9%	189	3.7%	+21.1%
期初予想	170	2.8%	197	4.3%	
EPS(円)	609	----	753	----	+144円
BPS(円)	61,587	----	62,397	----	+810円
配当金(円)	200	----	200	----	0円

# A. 経営成績

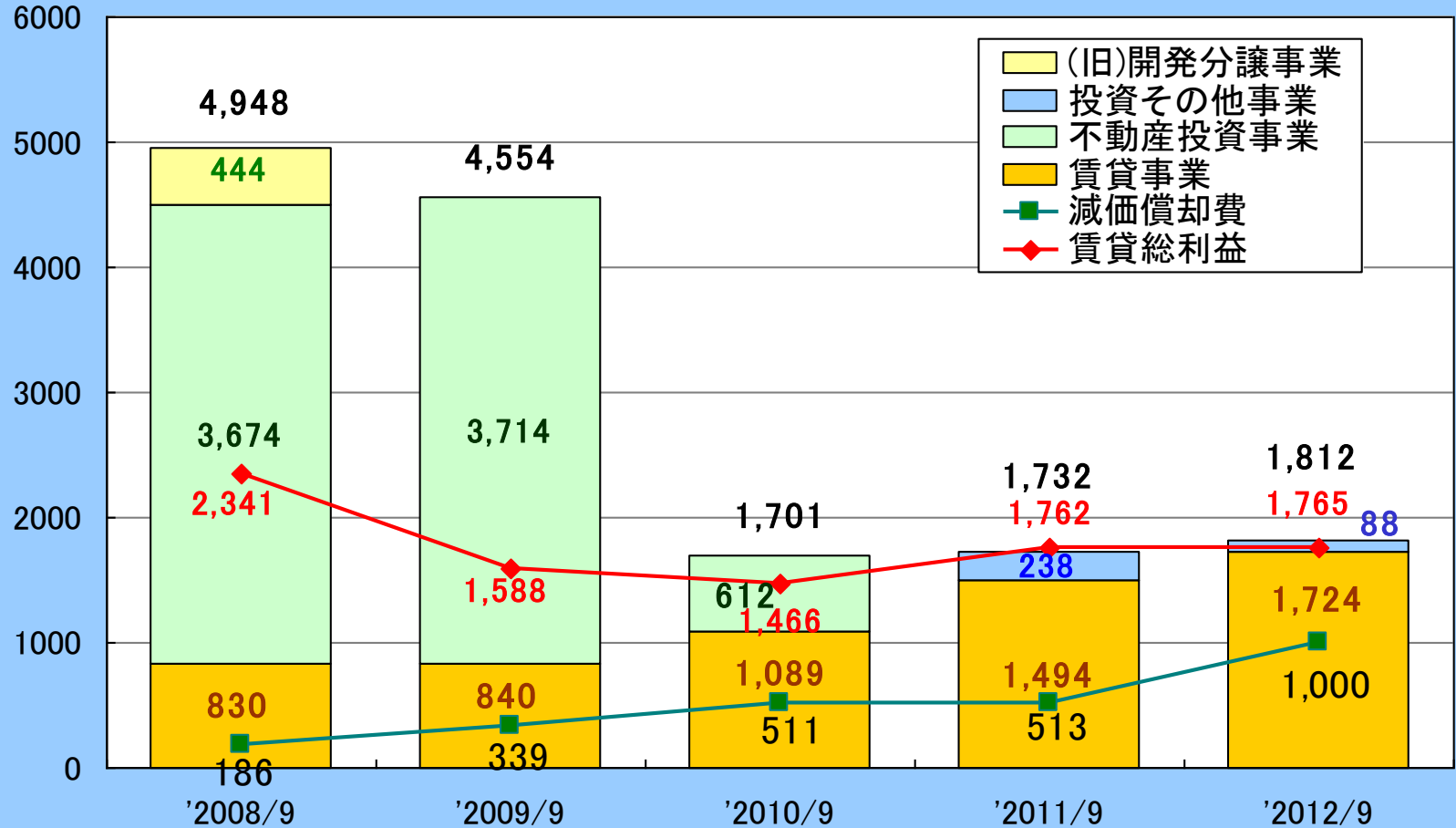
## セグメント別の売上高



# A. 経営成績

## セグメント別の売上総利益

(単位:百万円)



## B. 財務狀況



## 貸借対照表

(単位:百万円)

	2011年9月30日		2012年9月30日		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	5,350	12.1%	6,168	12.5%	+818
販売用不動産(仕掛含む)	2,200	5.0%	2,650	5.4%	+450
固定資産(有形+無形)	35,570	80.7%	39,552	80.2%	+3,982
その他資産	986	2.2%	935	1.9%	-51
資産合計	44,106	100.0%	49,305	100.0%	+5,199
有利子負債(短期)	4,678	10.6%	5,806	11.8%	+1,128
有利子負債(長期)	20,433	46.3%	24,401	49.5%	+3,968
その他負債	3,487	7.9%	3,444	7.0%	-43
負債合計	28,598	64.8%	33,651	68.3%	+5,053
資本金	4,969	11.3%	4,969	10.1%	0
剰余金	10,539	23.9%	10,685	21.6%	+146
純資産合計	15,508	35.2%	15,654	31.7%	+146
負債・純資産合計	44,106	100.0%	49,305	100.0%	+5,199

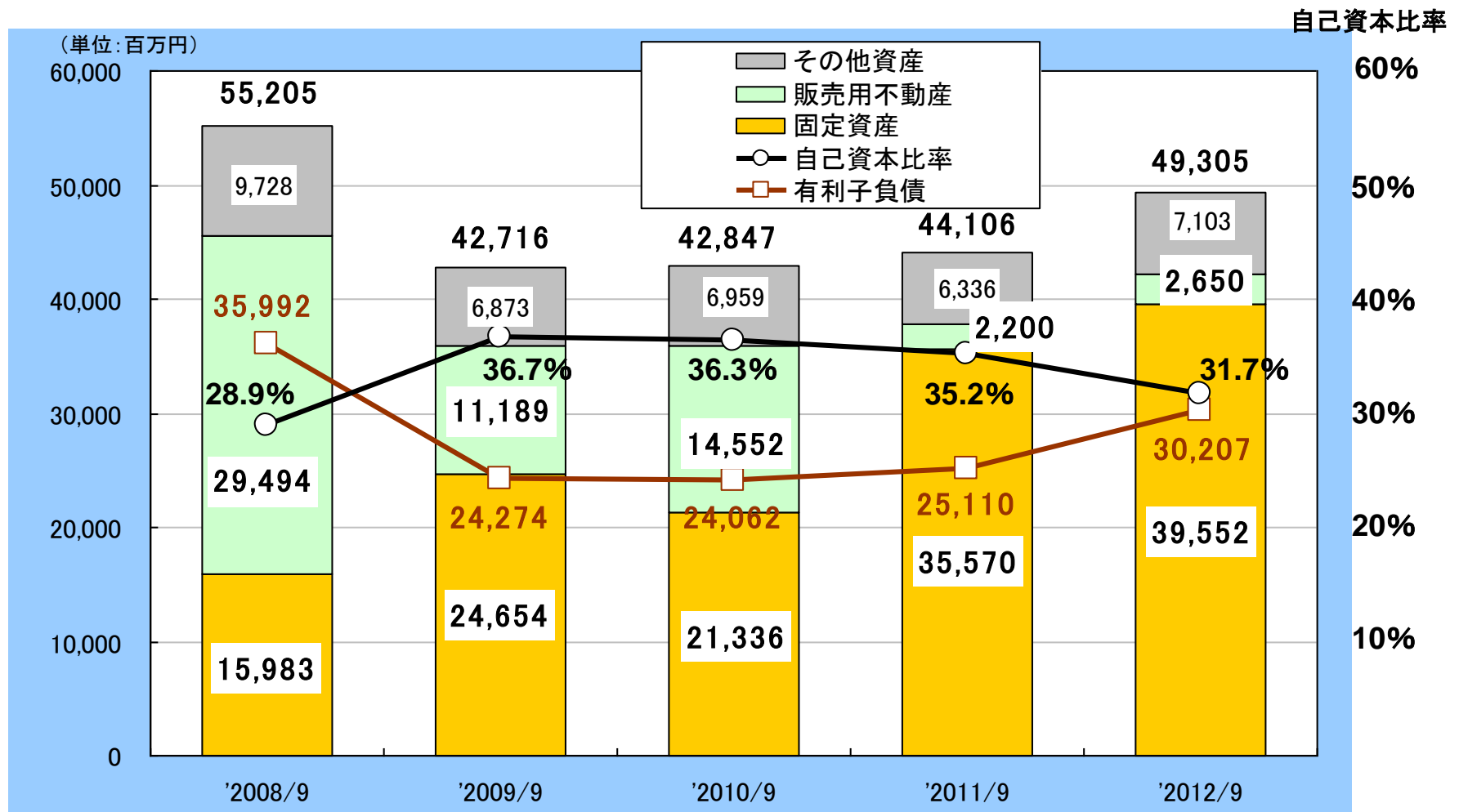
# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2011年9月期	2012年9月期	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,930	833	△1,097
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,879	△5,162	△2,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	817	5,024	+4,207
現金及び現金同等物の増加額	△131	694	+825
現金及び現金同等物の期首残高	5,431	5,299	△132
現金及び現金同等物の期末残高	5,299	5,994	+695

## B. 財務状況

### 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 (2012年9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)	20	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	16,271百万円 38.6%	16,981百万円 45%	-710百万円
その他東京都	13	既存: オフィスビル・賃貸住宅	9,055百万円 21.5%	4,935百万円 13%	+4,120百万円
その他首都圏	7	既存: オフィスビル・賃貸住宅 開発: オフィスビル	14,920百万円 35.5%	13,825百万円 37%	+1,095百万円
その他	1	開発: ホテル その他:	1,839百万円 4.4%	1,896百万円 5%	-57百万円
合計	41		42,085百万円 100%	37,637百万円 100%	+4,448百万円

(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産

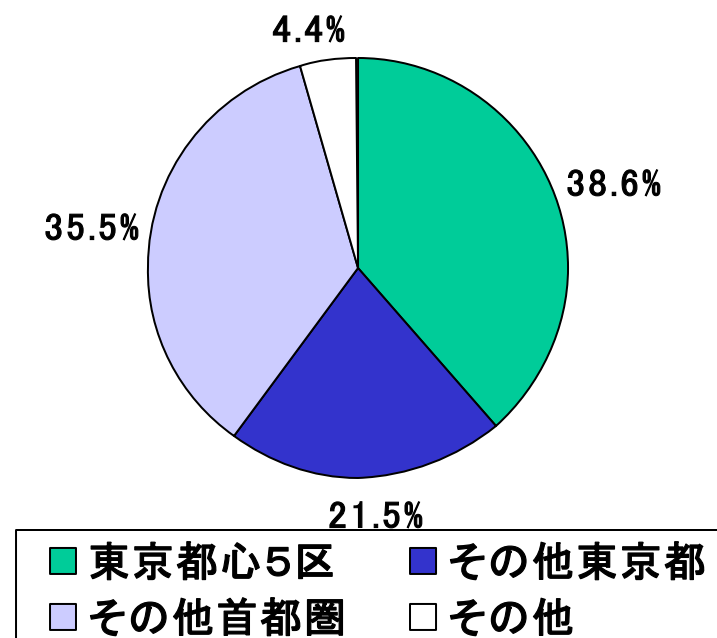
## B. 財務状況

# 地域別Portfolioの内訳 (2012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	6	6,577	15.6%
	中央区	4	3,462	8.2%
	港区	4	2,720	6.5%
	渋谷区	4	2,323	5.5%
	新宿区	2	1,189	2.8%
	<b>計</b>	<b>20</b>	<b>16,271</b>	<b>38.6%</b>
その他東京都	品川区	2	2,853	6.8%
	世田谷・文京区	4	2,227	5.3%
	杉並・中野・台東・江戸川区・国立市	7	3,975	9.4%
	<b>計</b>	<b>13</b>	<b>9,055</b>	<b>21.5%</b>
その他首都圏	横浜・川崎市	3	12,750	30.3%
	千葉・浦安・市川市	4	2,170	5.2%
	<b>計</b>	<b>7</b>	<b>14,920</b>	<b>35.5%</b>
その他	福島市	1	1,834	4.4%
	その他	0	5	0.0%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>1,839</b>	<b>4.4%</b>
<b>合計</b>		<b>41</b>	<b>42,085</b>	<b>100.0%</b>

### 地域別構成比

(簿価ベース。素地を含む)

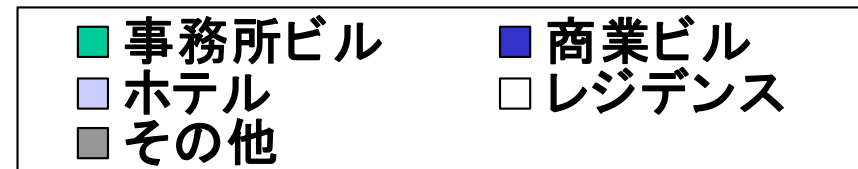
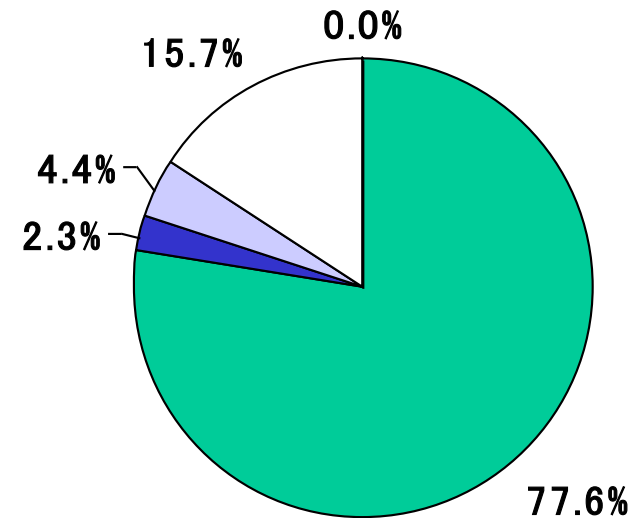


# 用途別Portfolioの内訳 (2012年9月末現在)

## 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	25	32,681	77.6%
商業ビル	3	968	2.3%
ホテル	1	1,834	4.4%
レジデンス	12	6,597	15.7%
その他	0	5	0.0%
合計	41	42,085	100.0%



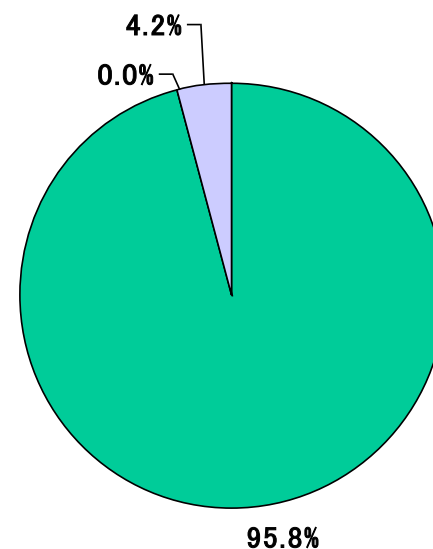
## B. 財務状況

# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2012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	6	2,740	1,984		756
	中央区	4	1,496	1,496		
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	4	1,068	1,013		55
	新宿区	2	456	456		
	<b>計</b>	<b>20</b>	<b>6,944</b>	<b>5,926</b>		<b>1,018</b>
その他東京都	品川区	2	1,349	1,349		
	世田谷・文京区	4	1,036	1,036		
	杉並・中野・台東他	7	3,358	3,358		
	<b>計</b>	<b>13</b>	<b>5,743</b>	<b>5,743</b>		
その他首都圏	横浜・川崎市	3	6,028	6,028		
	千葉・浦安・市川市	4	2,119	2,119		
	<b>計</b>	<b>7</b>	<b>8,147</b>	<b>8,147</b>		
その他	福島市	1	3,560	3,560		
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>3,560</b>	<b>3,560</b>		
<b>合計</b>		<b>41</b>	<b>24,394</b>	<b>23,376</b>		<b>1,018</b>
			100%	95.8%		4.2%

## 稼働別構成比

(面積ベース)

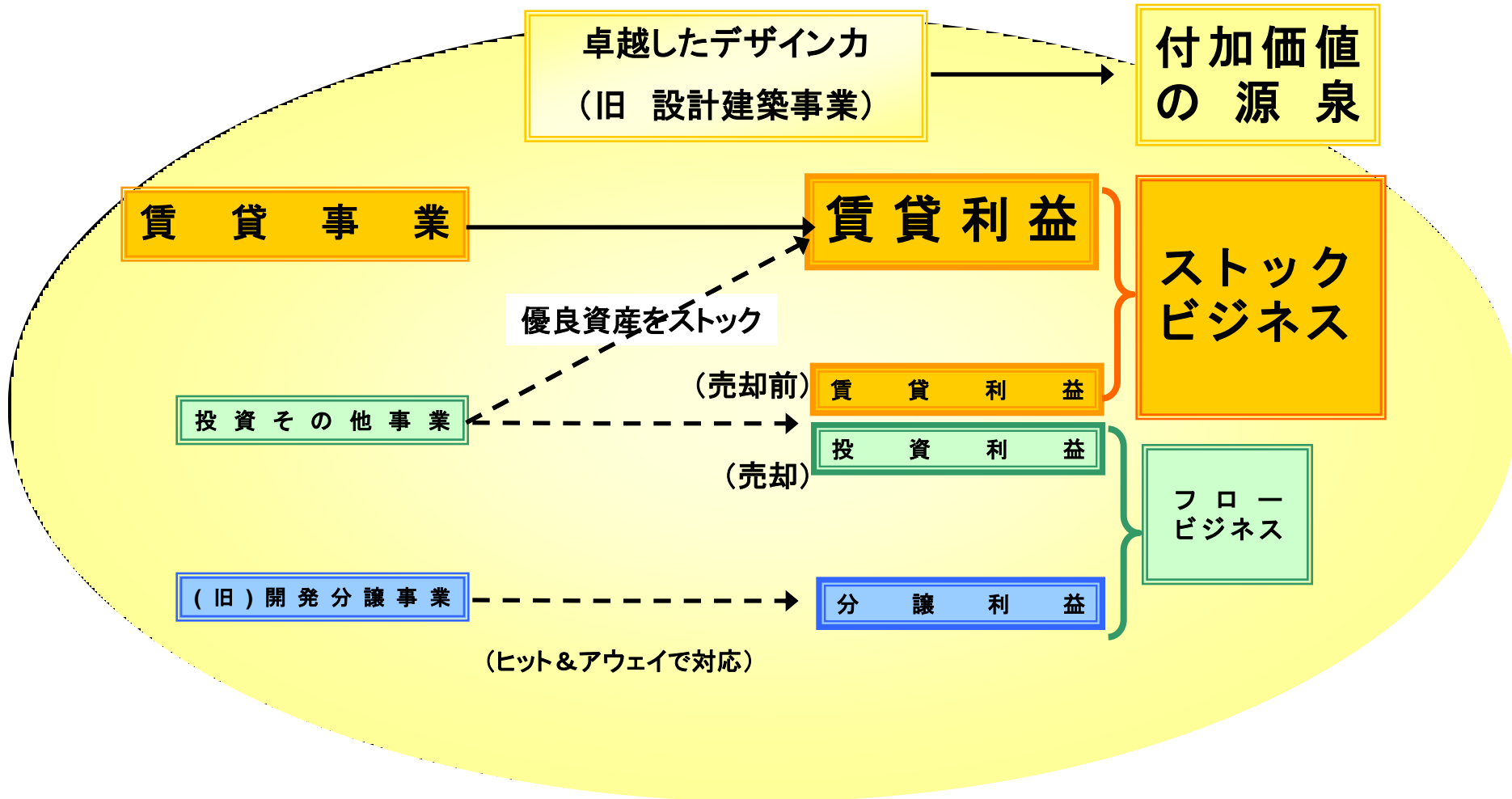


- 稼働中
- 建設中
- 計画中(用地取得済)

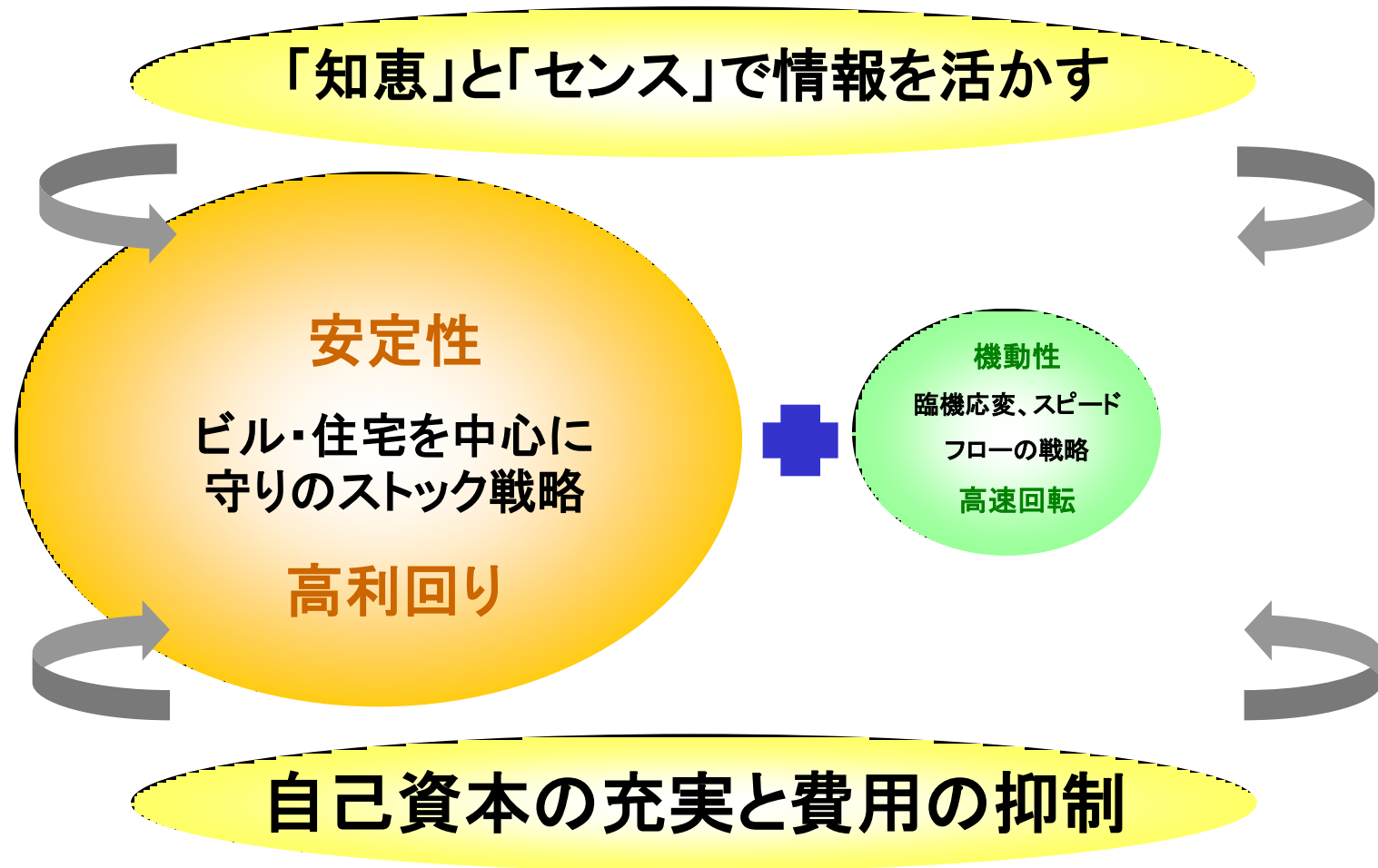
# C. 事業概要



# 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%程度)、行き届いた建物管理と  
既存テナントへのフォロー

### ■ 新規取得レジデンス物件のリニューアル、リーシング推進

⇒10物件を立地・建物特性に合わせてリニューアル

### ■ レジデンスを中心に高利回り物件の取得

⇒低利回りの所有物件を売却し、総資産利回りの向上を図る

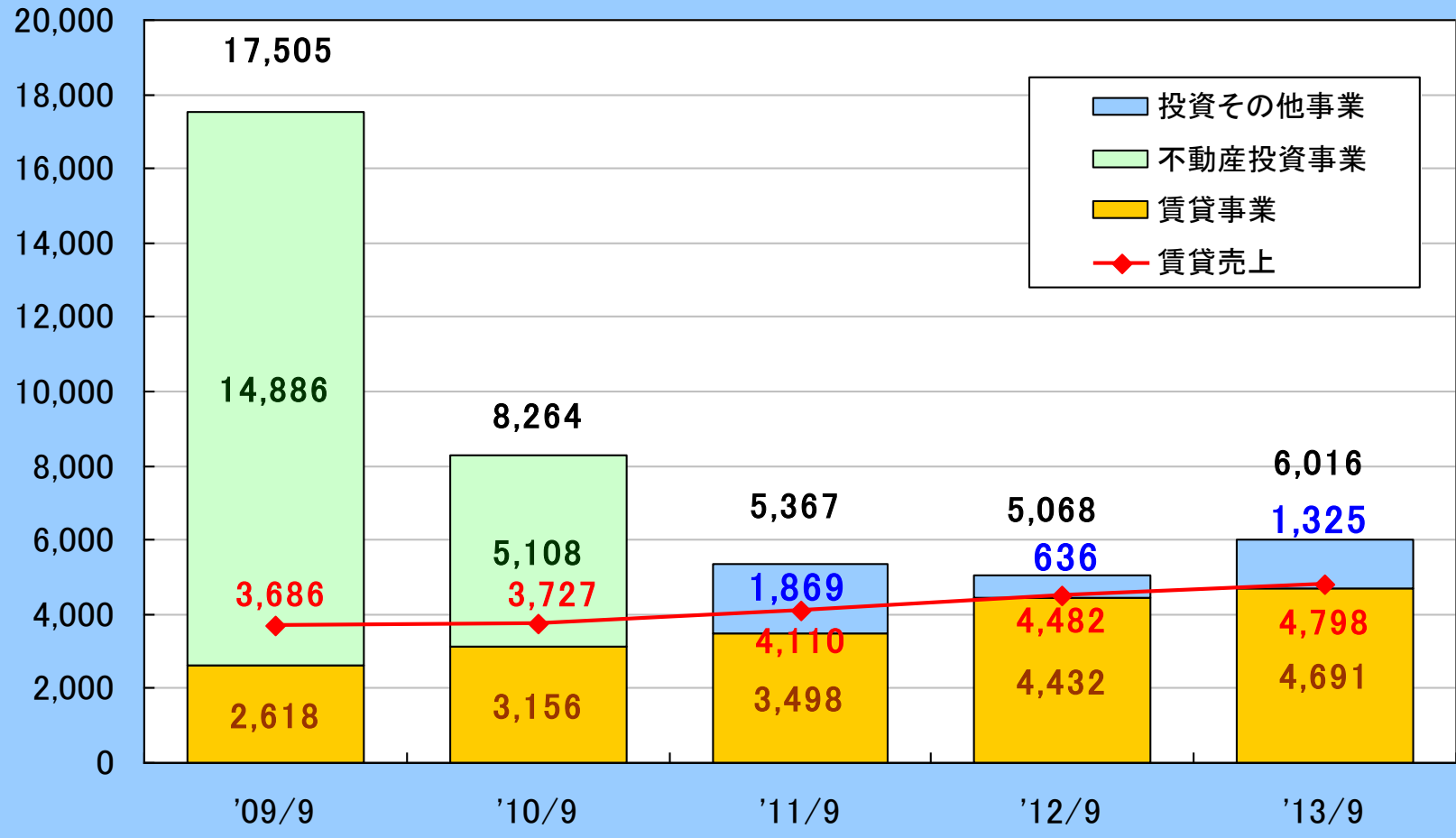
## 2013年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2012/9期		2013/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	5,068	100.0%	6,016	100.0%	+18.9%
売上総利益	1,812	35.7%	2,195	36.5%	+21.1%
営業利益	1,093	21.5%	1,432	23.8%	+31.0%
経常利益	336	6.6%	604	10.0%	+79.4%
当期純利益	189	3.7%	338	5.6%	+78.8%
EPS(円)	753	---	1,348	---	+595円
BPS(円)	62,397	---	63,545	---	+1,148円
配当金(円)	200	---	400	---	+200円

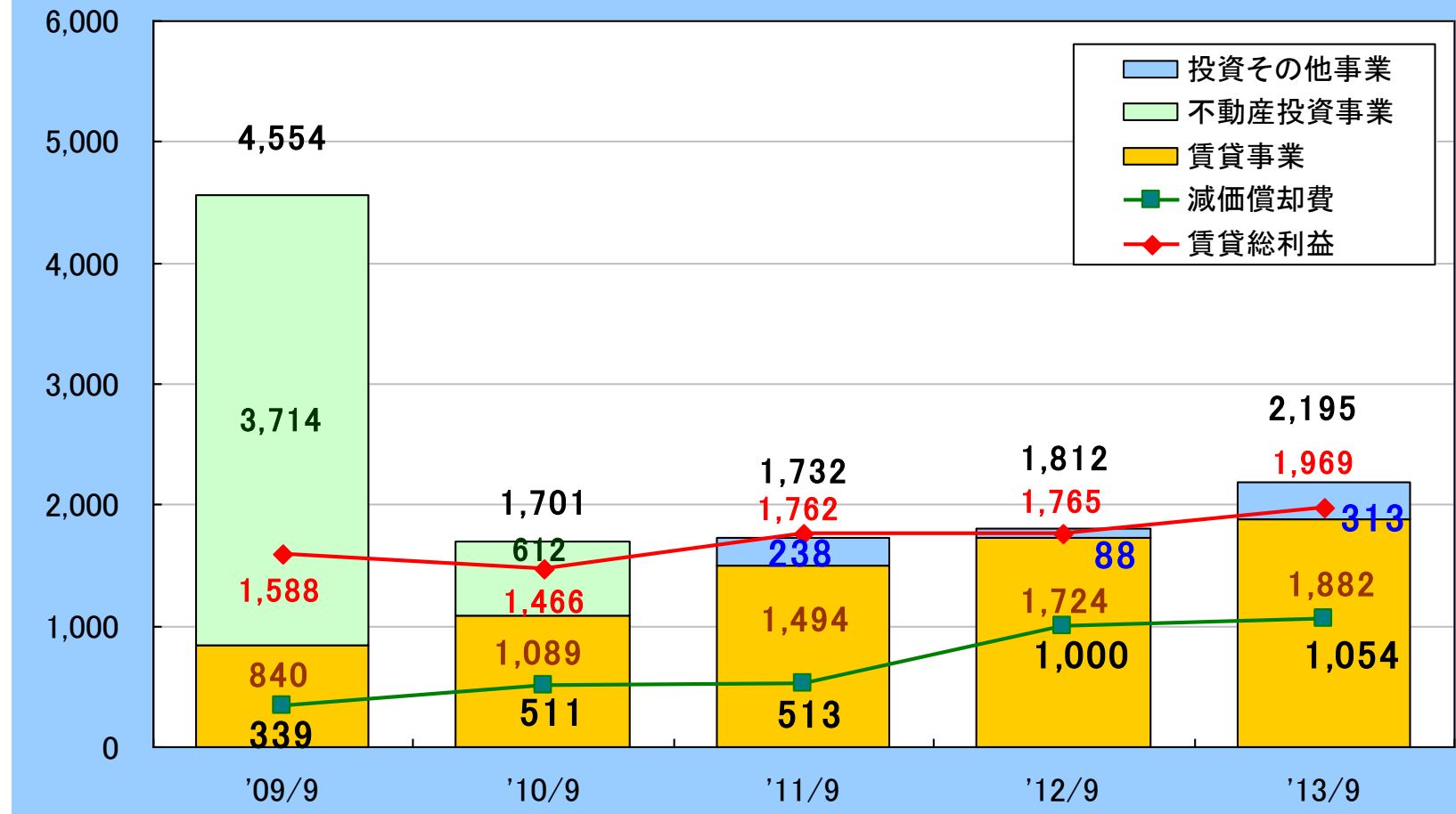
# セグメント別の売上高

(単位:百万円)



# 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



イル・チェントロ表参道



ルネッサンスプラザ福島



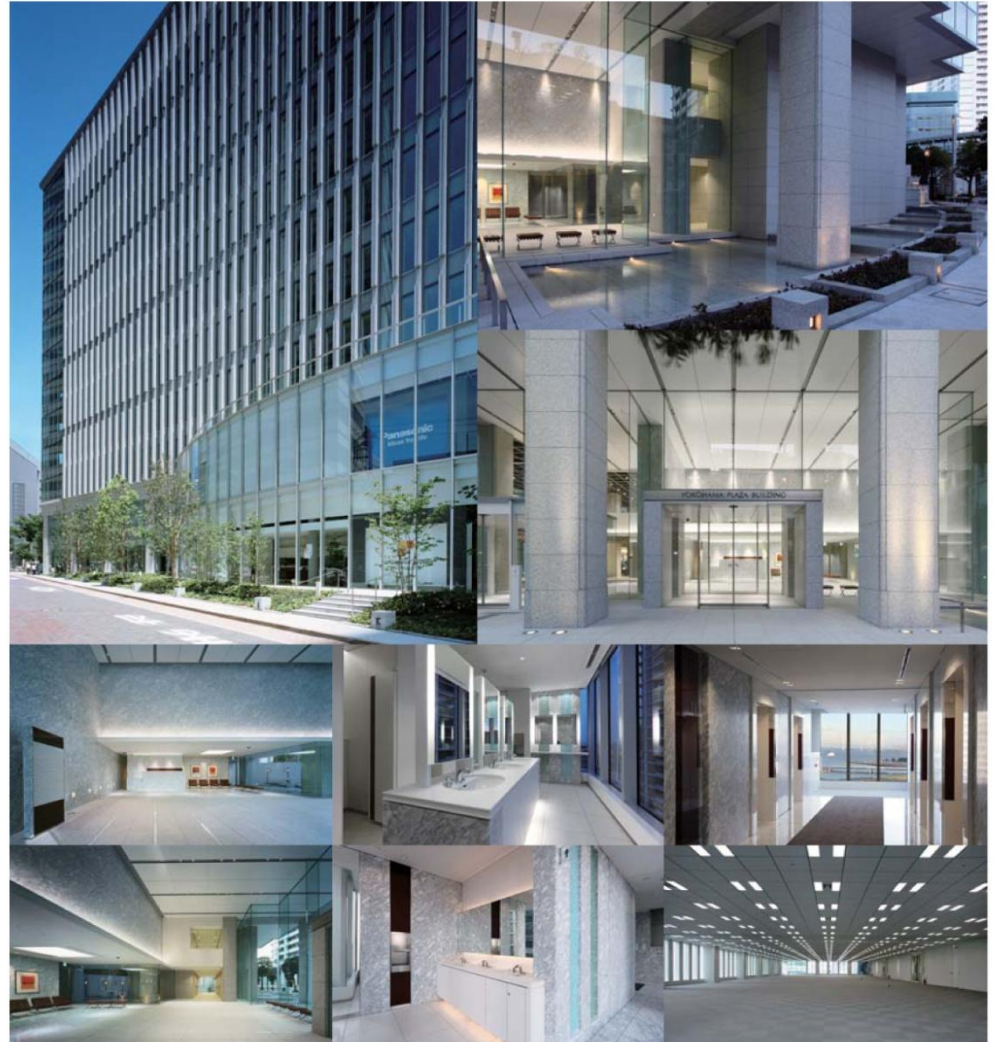
日本橋室町プラザビル



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)



日本橋本町プラザビル



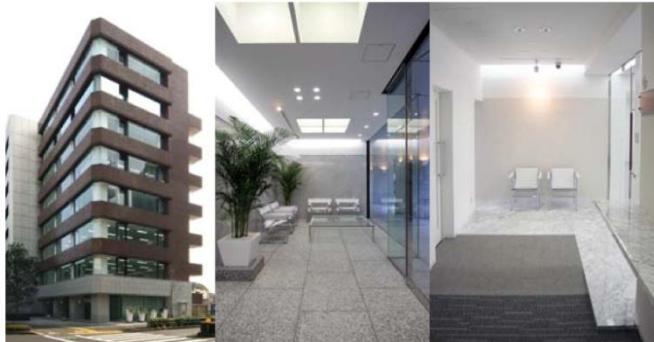
大森プラザビル



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11月13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9月末)

従業員数: 18名(2012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(12年9月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 5,377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、りそな銀行等

事業内容: ① 賃貸事業

② 投資その他事業

### 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。