

2013年9月期 第2四半期決算説明資料

2013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>	.....	P27

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2013年9月期 上期ハイライト

【営業活動の状況】

◇レジデンス物件新規取得

M&A(資産保有会社)でも物件を取得

◇レジデンス「ソシエテ」シリーズ

第1弾「ソシエテ新中野」募集開始

◇所有賃貸ビル・リーシング好調に推移

3月末空室率3.0%(面積比)

【その他】

◇株式分割(普通株式1株→100株)実施。(平成25年4月1日付)

◇当社完全子会社の吸収合併を発表。(平成25年6月1日付)

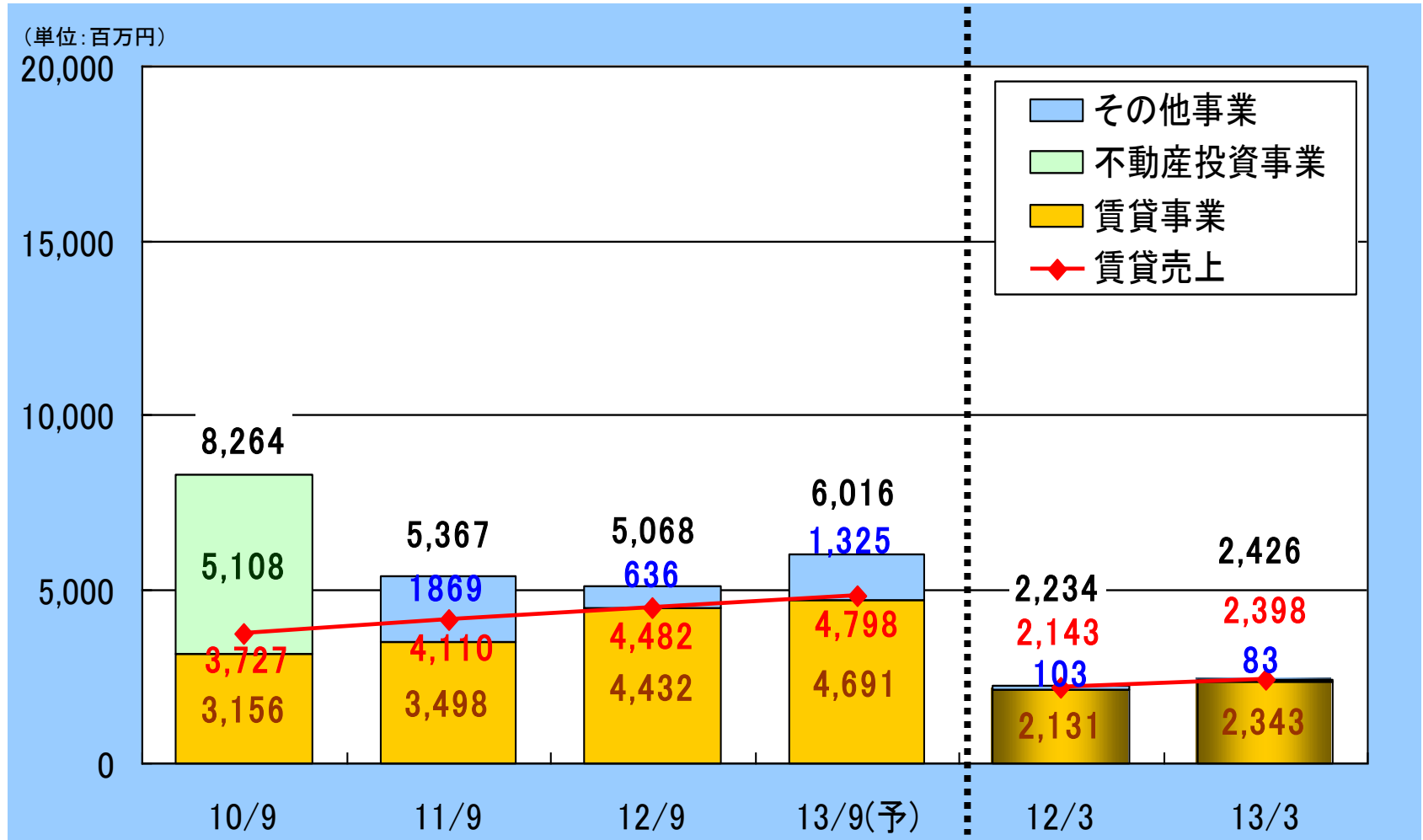
2013年9月期 上期決算の概要

(単位:百万円)

	前上期(11/10-12/3)		当上期(12/10-13/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	2,234	100.0%	2,426	100.0%	+8.6%
期初予想	2,228	100.0%	2,444	100.0%	
売上総利益	812	36.3%	1,025	42.2%	+26.2%
営業利益	471	21.0%	644	26.5%	+36.6%
期初予想	468	21.0%	629	25.7%	
経常利益	106	4.7%	224	9.2%	+111.0%
期初予想	110	4.9%	209	8.5%	
当期純利益	59	2.6%	141	5.8%	+137.1%
期初予想	62	2.7%	117	4.7%	
EPS(円)	237	----	※5.63	----	
BPS(円)	61,751	----	※627.39	----	

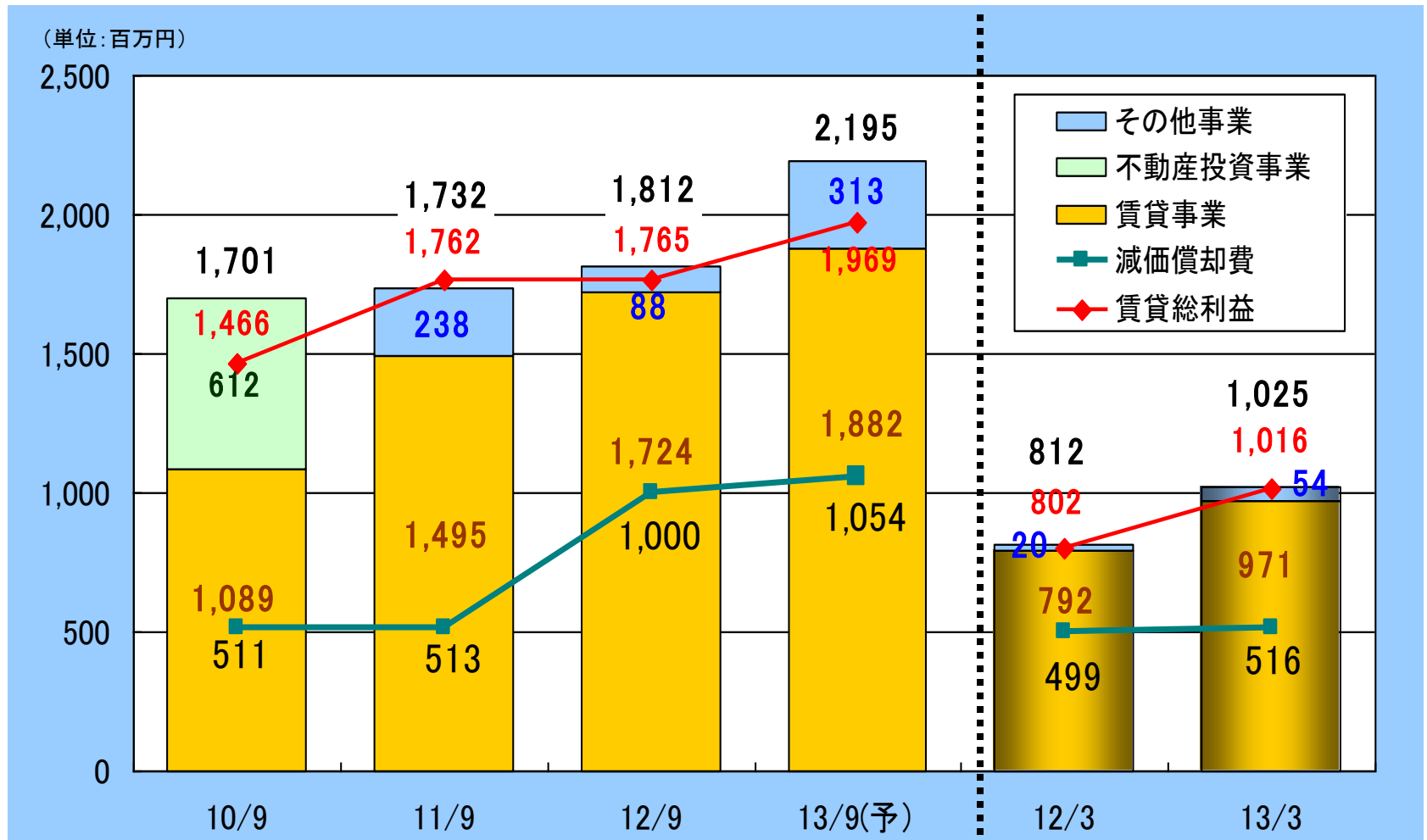
※H25.4.1付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行ったことに伴い当該分割を考慮した数値

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



B. 財務狀況

B. 財務状況

貸借対照表

(単位:百万円)

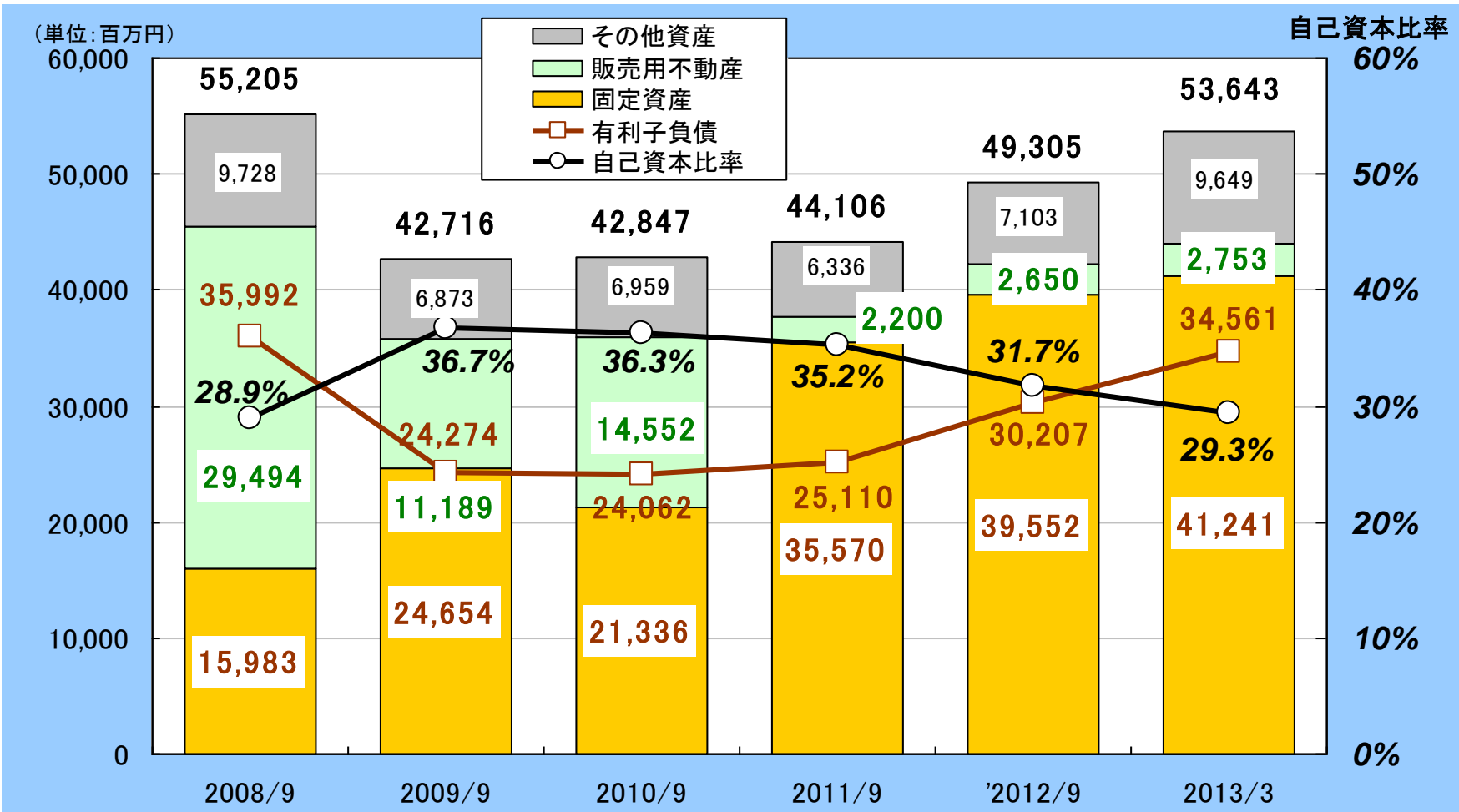
	2012年3月31日		2012年9月30日		2013年3月31日		前期末比
	前上期末	構成比	前期末	構成比	当上期末	構成比	
現預金	6,539	14.6%	6,168	12.5%	6,833	12.7%	+665
販売用不動産(仕掛含む)	2,188	4.9%	2,650	5.4%	2,753	5.1%	+103
固定資産(有形+無形)	35,102	78.4%	39,552	80.2%	41,241	76.9%	+1,689
その他資産	959	2.1%	935	1.9%	2,816	5.3%	+1,881
資産合計	44,788	100.0%	49,305	100.0%	53,643	100.0%	+4,338
有利子負債(短期)	6,436	14.4%	5,806	11.8%	5,682	10.6%	-124
有利子負債(長期)	19,426	43.4%	24,401	49.5%	28,879	53.8%	+4,478
その他負債	3,411	7.6%	3,444	7.0%	3,343	6.2%	-101
負債合計	29,273	65.4%	33,651	68.3%	37,904	70.6%	+4,253
資本金	4,969	11.1%	4,969	10.1%	4,969	9.3%	0
剰余金	10,546	23.5%	10,685	21.6%	10,770	20.1%	+85
純資産合計	15,515	34.6%	15,654	31.7%	15,739	29.4%	+85
負債・純資産合計	44,788	100.0%	49,305	100.0%	53,643	100.0%	+4,338

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2012年9月期		2013年9月期
	前上期 (11/10-12/3)	前期通期	当上期 (12/10-13/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	575	833	265
投資活動によるキャッシュ・フロー	△211	△5,162	△3,878
財務活動によるキャッシュ・フロー	686	5,024	4,297
現金及び現金同等物の増加額	1,050	694	684
現金及び現金同等物の期首残高	5,299	5,299	5,994
現金及び現金同等物の期末残高	6,349	5,994	6,678

自己資本比率・総資産・有利子負債残高



Portfolio 一覧表 (2013年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2012年9月末時点	前期末比
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	16,135百万円 36.8%	16,271百万円 38.6%	-136百万円
その他東京都	16	既存: オフィスビル・賃貸住宅	11,181百万円 25.5%	9,055百万円 21.5%	+2,126百万円
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	14,757百万円 33.6%	14,920百万円 35.5%	-163百万円
その他	1	開発: ホテル その他:	1,811百万円 4.1%	1,839百万円 4.4%	-28百万円
合計	44		43,884百万円 100%	42,085百万円 100%	+1,799百万円

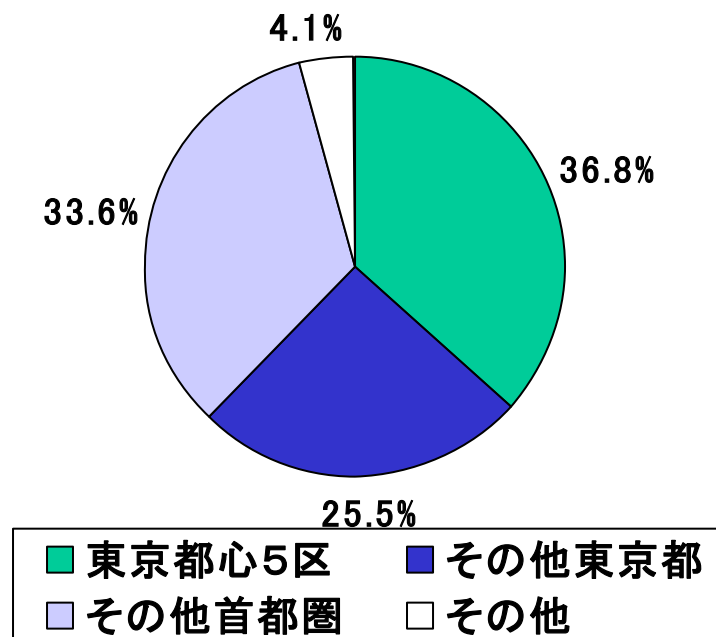
(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

B. 財務状況

地域別Portfolioの内訳 (2013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	6	6,523	14.9%
	中央区	4	3,438	7.8%
	港区	4	2,694	6.1%
	渋谷区	4	2,301	5.3%
	新宿区	2	1,179	2.7%
	計	20	16,135	36.8%
その他東京都	品川・大田区	3	3,061	7.0%
	世田谷・目黒・文京区	5	3,480	7.9%
	杉並・中野・台東区他	8	4,640	10.6%
	計	16	11,181	25.5%
その他首都圏	横浜・川崎市	3	12,536	28.5%
	千葉・市川・浦安市	4	2,221	5.1%
	計	7	14,757	33.6%
その他	福島市他	1	1,811	4.1%
	計	1	1,811	4.1%
合計		44	43,884	100.0%

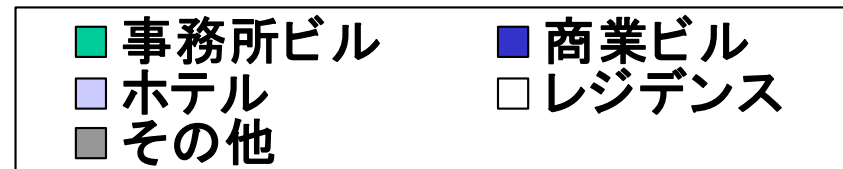
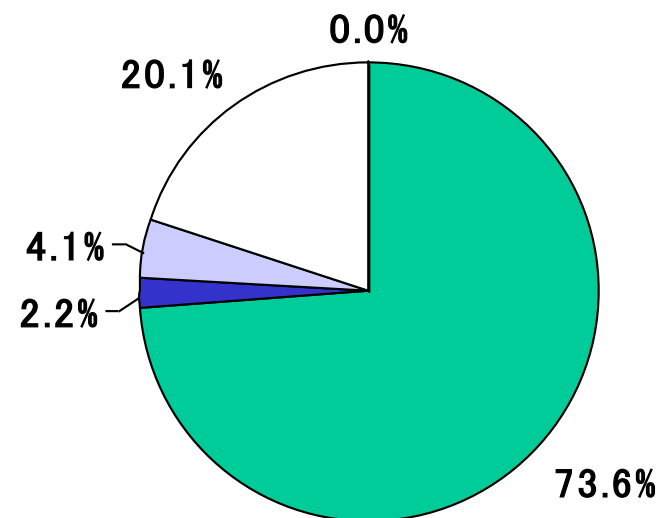
地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳 (2013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	25	32,292	73.6%
商業ビル	3	966	2.2%
ホテル	1	1,806	4.1%
レジデンス	15	8,815	20.1%
その他	0	5	0.0%
合計	44	43,884	100.0%

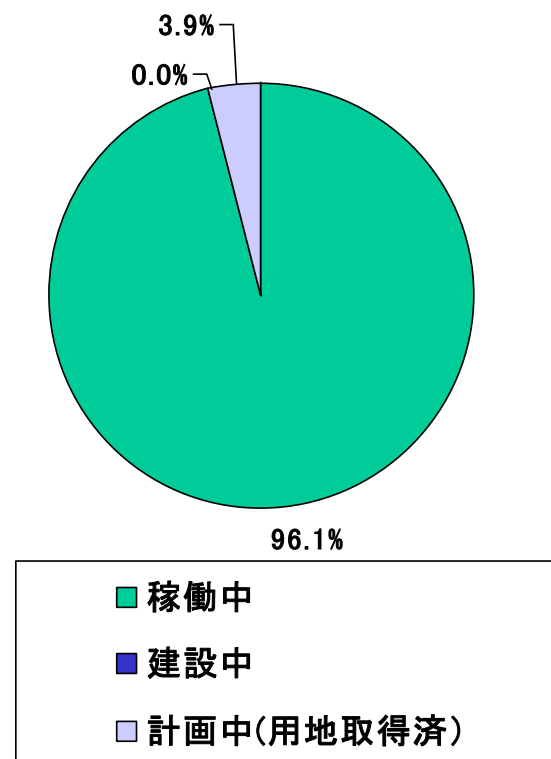


B. 財務状況

賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2013年3月末現在)

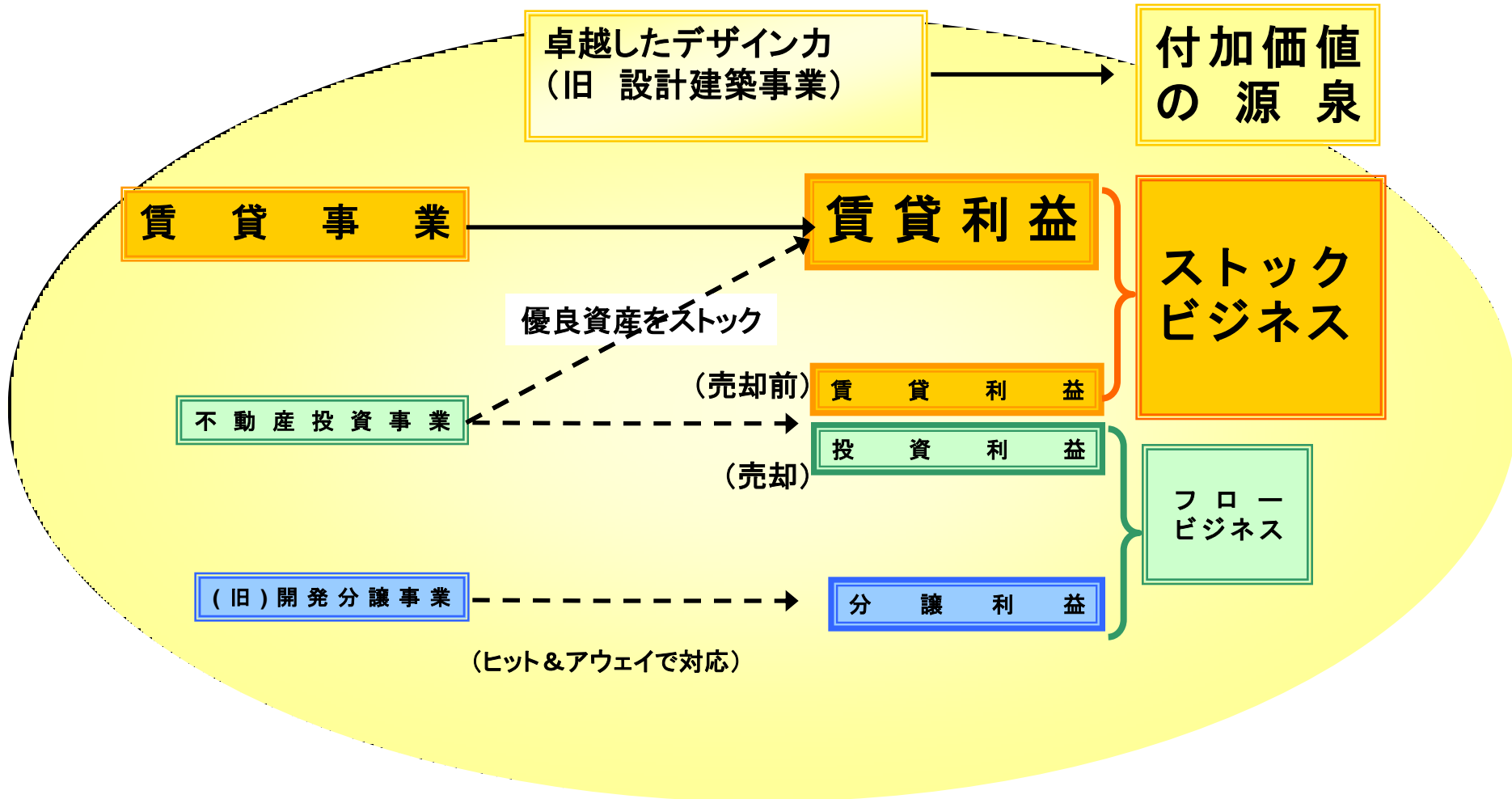
地域別(素地を含む)		件	賃貸面積 計(坪)	稼働中 (坪)	建設中 (坪)	計画中 (坪)
東京都心5区	千代田区	6	2,740	1,984		756
	中央区	4	1,496	1,496		
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	4	1,068	1,013		55
	新宿区	2	456	456		
	計	20	6,944	5,926		1,018
その他東京都	品川・大田区	3	1,503	1,503		
	世田谷・目黒・文京区	5	1,815	1,815		
	杉並・中野・台東区他	8	3,843	3,843		
	計	16	7,161	7,161		
その他首都圏	横浜・川崎市	3	6,028	6,028		
	千葉・浦安・市川市	4	2,119	2,119		
	計	7	8,147	8,147		
その他	福島市	1	3,560	3,560		
	計	1	3,560	3,560		
合計		44	25,812	24,794		1,018
			100%	96.1%		3.9%

稼働別構成比
(面積ベース)

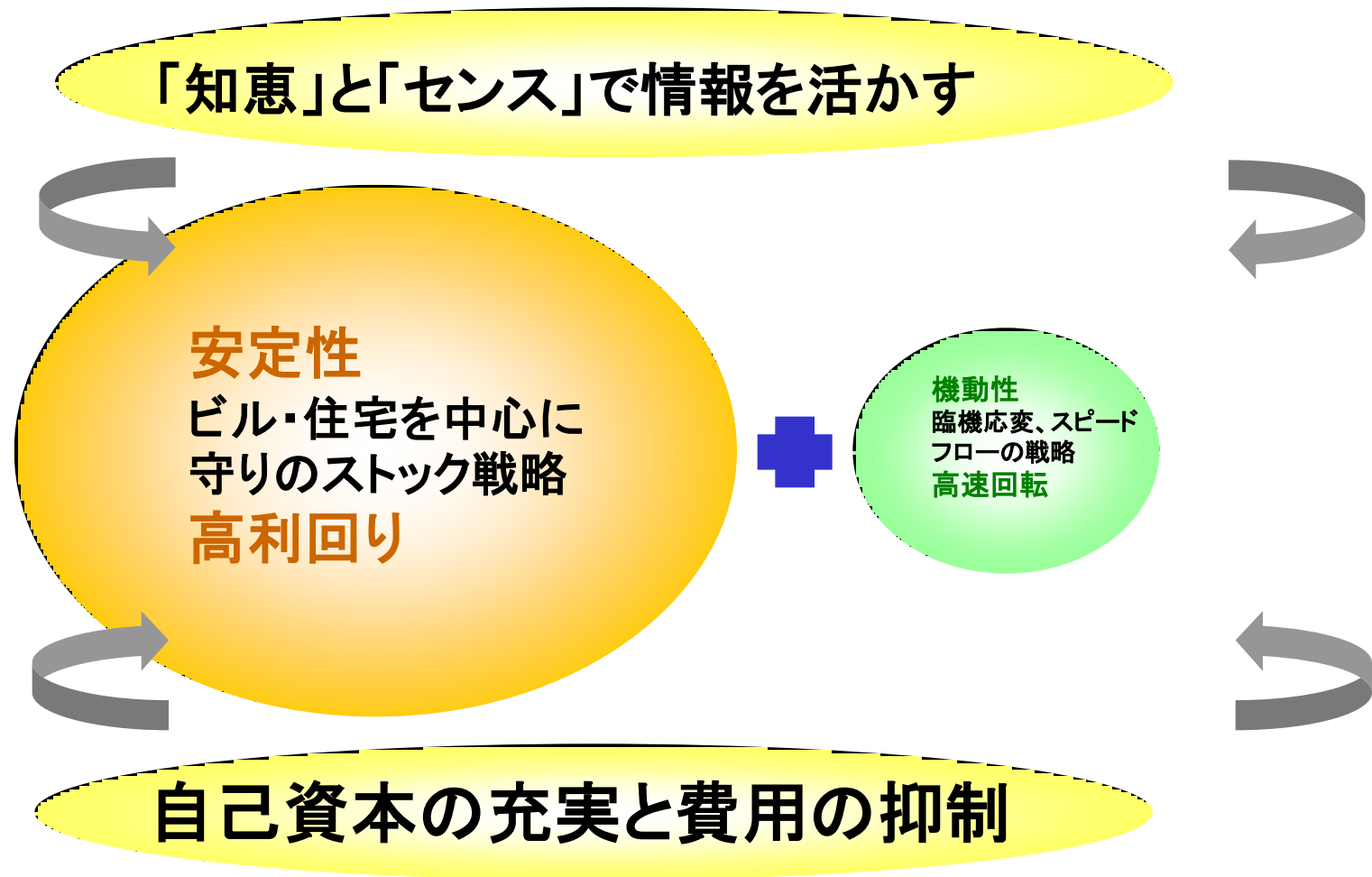


C. 事業概要

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

■ レジデンス「ソシエテ」シリーズの開発、リーシング推進

⇒取得済物件を立地・建物特性に合わせてリニューアル、新規募集

■ 引き続きレジデンスを中心に高利回り物件の取得

⇒低利回り物件を売却し、物件の入替えにより、総資産利回りの向上を図る

2013年9月期の業績予想

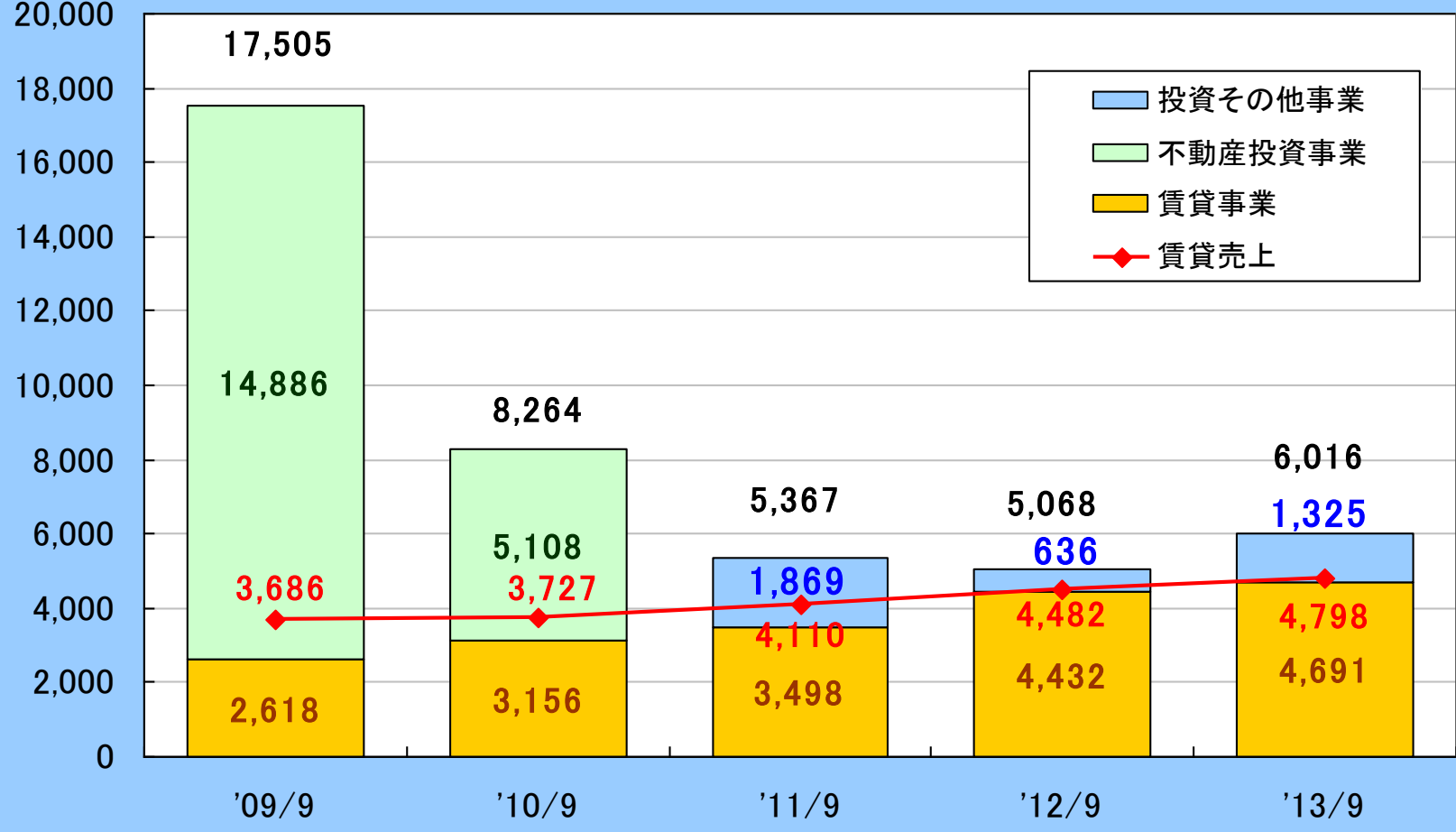
(単位:百万円)

	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%	+18.7%
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	---	※13.49	---	
BPS(円)	62,397	---	※635.45	---	
配当金(円)	200	---	※4	---	

※H25.4.1付で普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行ったことに伴い当該分割を考慮した数値

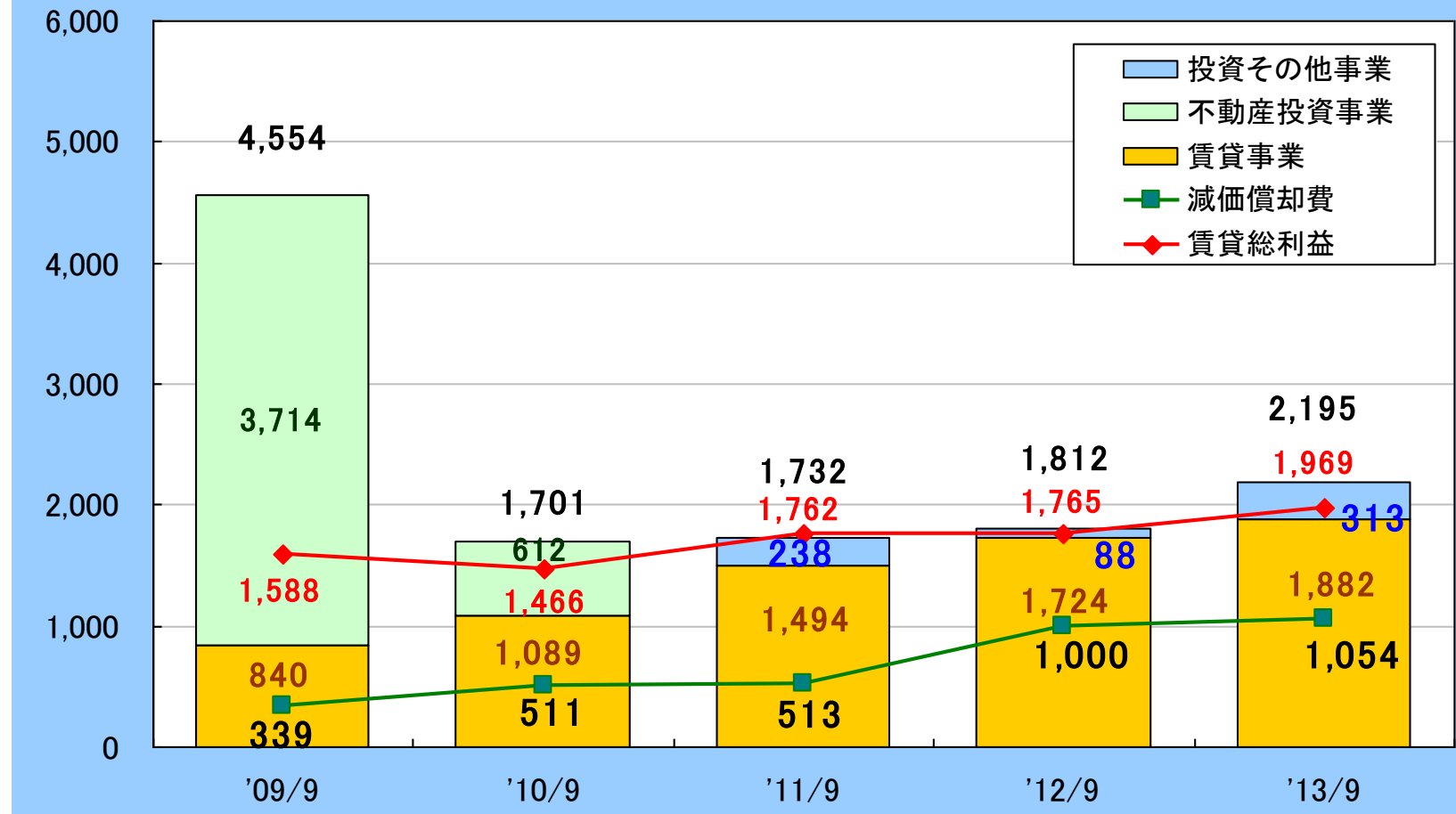
セグメント別の売上高

(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)

オフィスビル 新築工事



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:ビルリビルド)

オフィスビル改修工事



日本橋本町プラザビル



幡ヶ谷プラザビル



大森プラザビル



岩本町プラザビル



幕張テクノガーデン(16・22F)



四ッ谷プラザビル



お茶の水プラザビル



神田プラザビル



芝プラザビル

etc..

プロジェクト一覧(3:レジデンスリビルド)

自社所有レジデンス



ラナイグレース国立



ソシエ特新中野



(仮称)ソシエ特新小岩ウエスト



(仮称)ソシエ特北千束



ソシエテシーズンズ



ソシエ特桜新町



(仮称)ソシエ特新小岩イースト



(仮称)ソシエ特阿佐ヶ谷 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、2013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(2013年3月末)

従業員数: 18名(2013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(13年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 5,026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貸貸事業

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。