

# 2013年9月期 決算説明資料

2013年11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 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 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

第一弾「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

9月末空室率4.2%(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 決算の概要

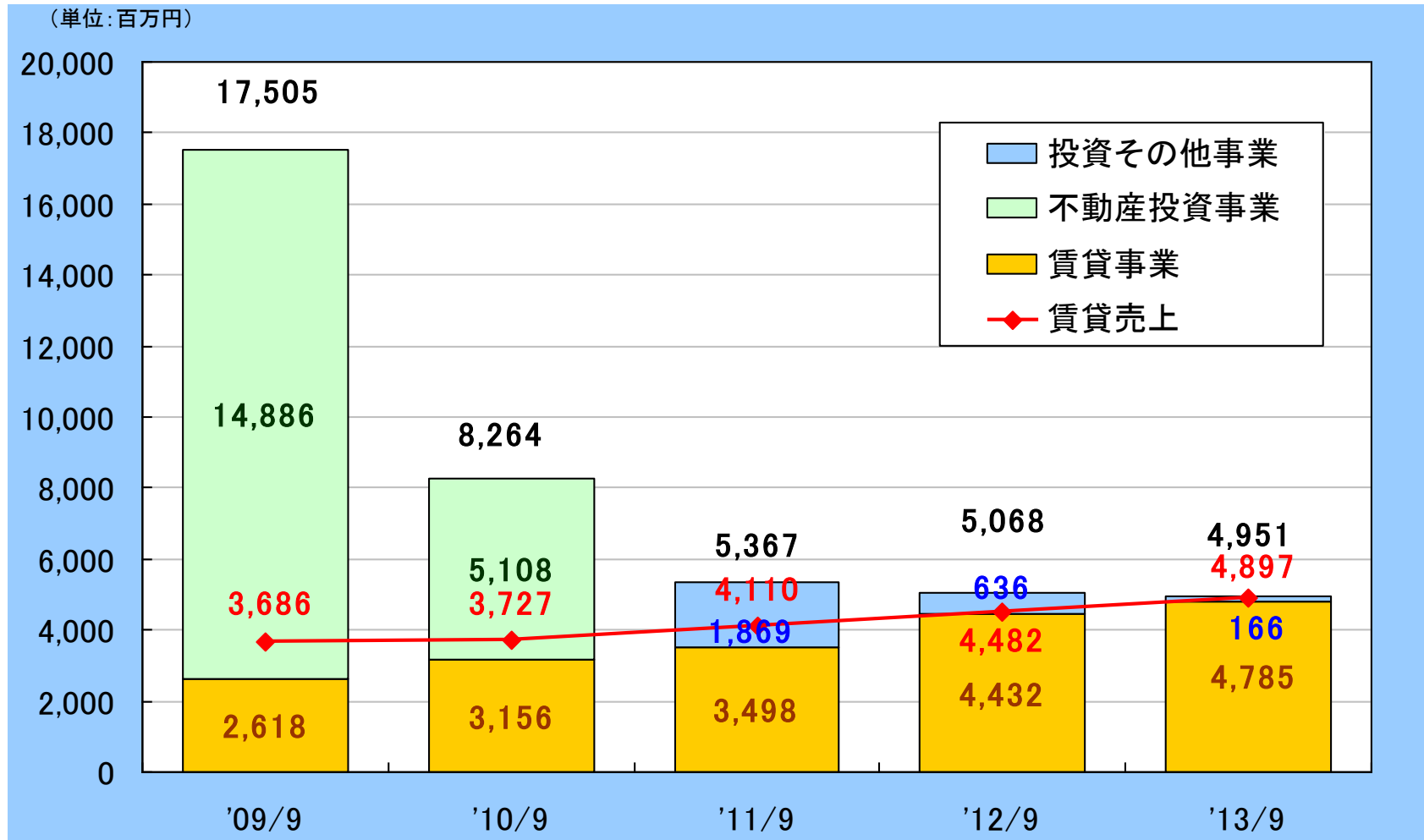
(単位:百万円)

|        | 2012年9月期 |        | 2013年9月期 |        | 前年比    |
|--------|----------|--------|----------|--------|--------|
|        | 前期       | 構成比    | 当期       | 構成比    |        |
| 売上高    | 5,068    | 100.0% | 4,951    | 100.0% | -2.3%  |
| 期初予想   | 4,567    | 100.0% | 6,016    | 100.0% |        |
| 売上総利益  | 1,812    | 35.7%  | 2,105    | 42.5%  | +16.1% |
| 営業利益   | 1,093    | 21.5%  | 1,351    | 27.3%  | +23.6% |
| 経常利益   | 336      | 6.6%   | 470      | 9.4%   | +39.7% |
| 期初予想   | 352      | 7.6%   | 604      | 10.0%  |        |
| 当期純利益  | 189      | 3.7%   | 327      | 6.6%   | +73.2% |
| 期初予想   | 197      | 4.3%   | 338      | 5.6%   |        |
| EPS(円) | 754      | ----   | ※13.06   | ----   |        |
| BPS(円) | 62,397   | ----   | ※633.52  | ----   |        |
| 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

# A. 経営成績

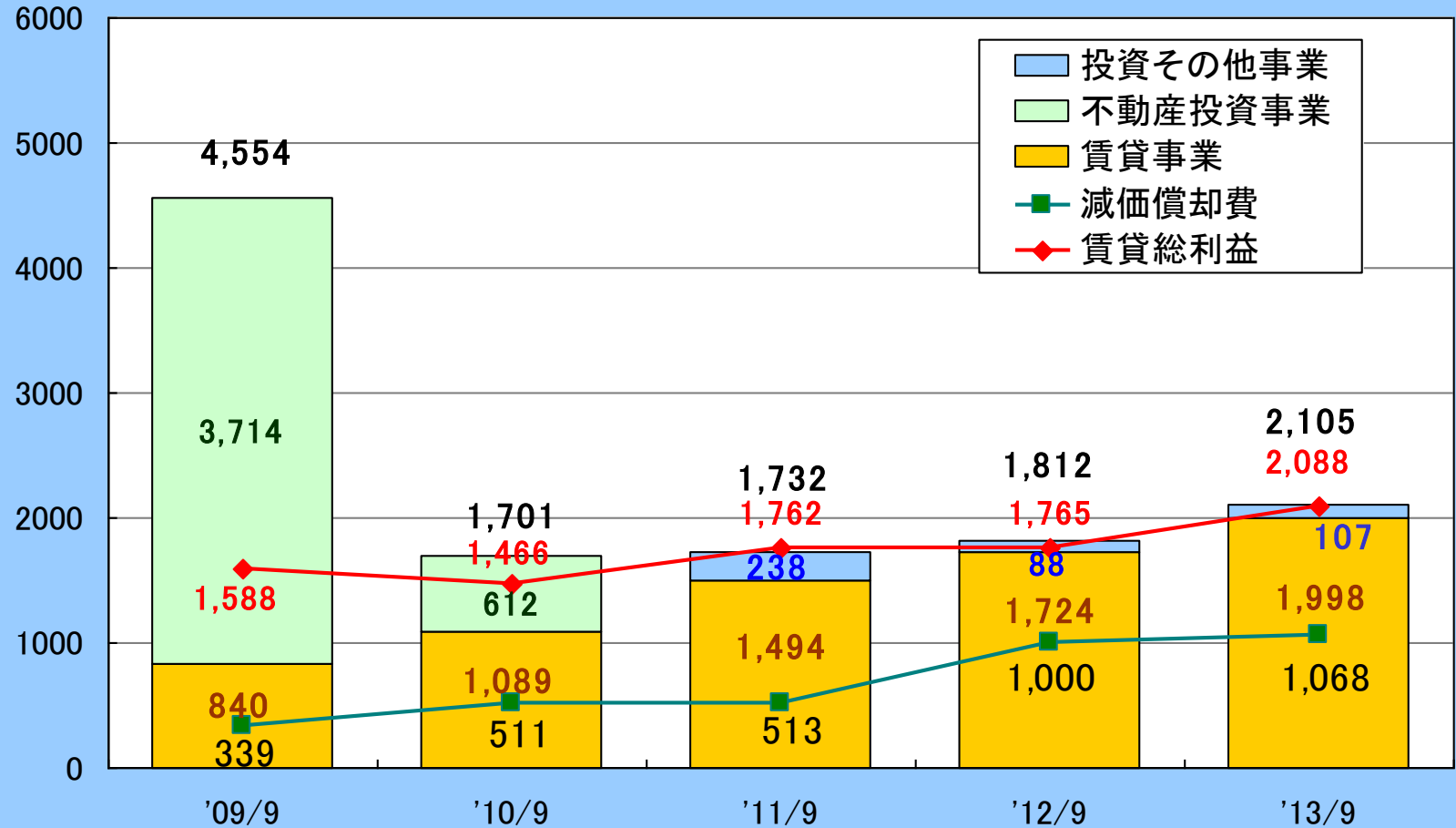
## セグメント別の売上高



# 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)

|              | 2012年9月30日 |        | 2013年9月30日 |        | 増減     |
|--------------|------------|--------|------------|--------|--------|
|              | 前期末        | 構成比    | 当期末        | 構成比    |        |
| 現預金          | 6,168      | 12.5%  | 6,014      | 11.0%  | -154   |
| 販売用不動産(仕掛含む) | 2,650      | 5.4%   | 2,801      | 5.1%   | +151   |
| 固定資産(有形+無形)  | 39,552     | 80.2%  | 45,128     | 82.3%  | +5,576 |
| その他資産        | 935        | 1.9%   | 905        | 1.6%   | -30    |
| 資産合計         | 49,305     | 100.0% | 54,848     | 100.0% | +5,543 |
| 有利子負債(短期)    | 5,806      | 11.8%  | 5,643      | 10.3%  | -163   |
| 有利子負債(長期)    | 24,401     | 49.5%  | 29,212     | 53.2%  | +4,811 |
| その他負債        | 3,444      | 7.0%   | 4,100      | 7.5%   | +656   |
| 負債合計         | 33,651     | 68.3%  | 38,955     | 71.0%  | +5,304 |
| 資本金          | 4,969      | 10.1%  | 4,969      | 9.1%   | 0      |
| 剰余金          | 10,685     | 21.6%  | 10,924     | 19.9%  | +239   |
| 純資産合計        | 15,654     | 31.7%  | 15,893     | 29.0%  | +239   |
| 負債・純資産合計     | 49,305     | 100.0% | 54,848     | 100.0% | +5,543 |

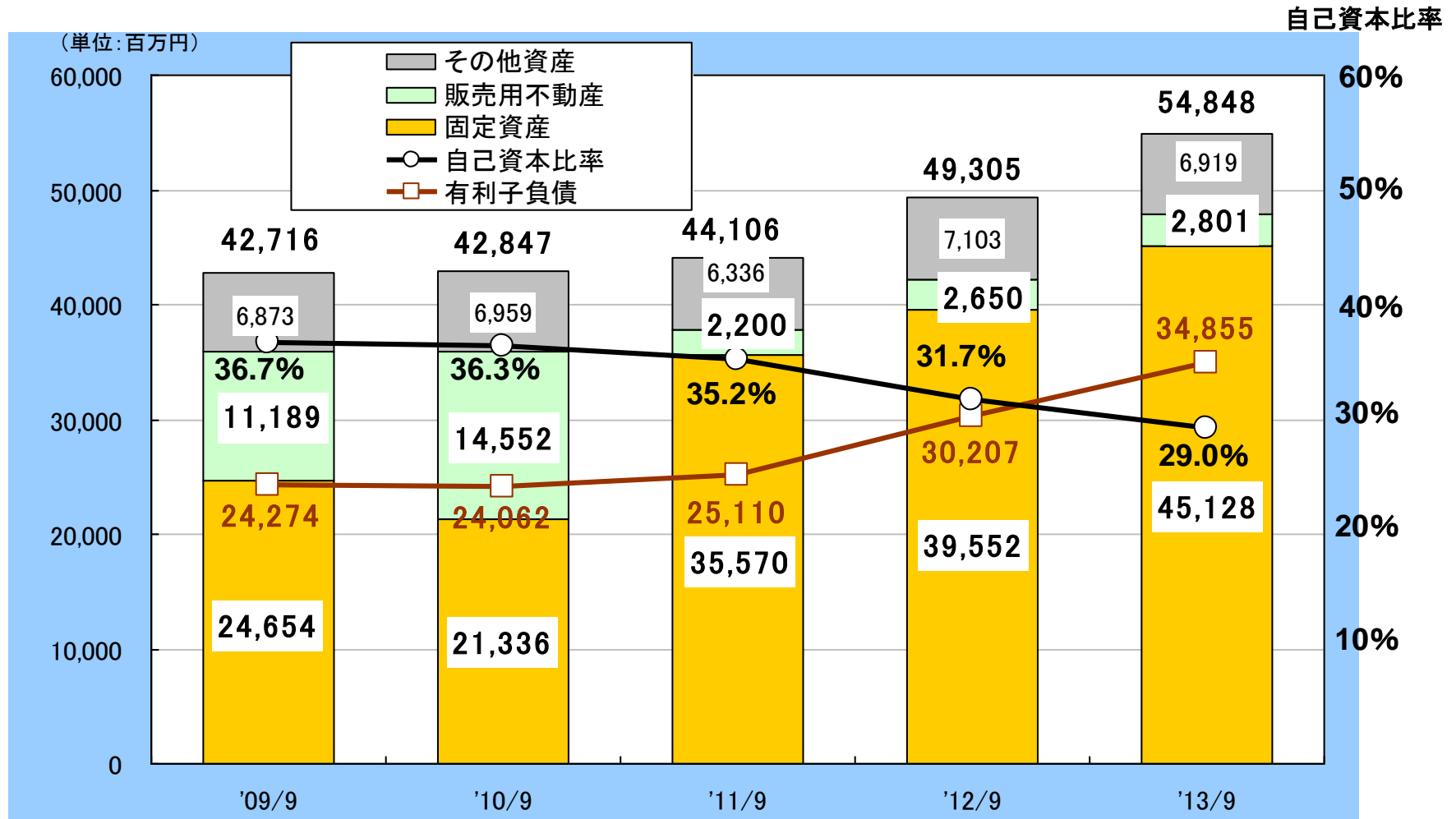
# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

|                  | 2012年9月期 | 2013年9月期 |      |
|------------------|----------|----------|------|
|                  | 前期       | 当期       | 前期比  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 833      | 975      | +142 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △5,162   | △5,802   | △640 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 5,024    | 4,581    | △443 |
| 現金及び現金同等物の増加額    | 694      | △246     | △940 |
| 現金及び現金同等物の期首残高   | 5,299    | 5,994    | +695 |
| 現金及び現金同等物の期末残高   | 5,994    | 5,769    | △225 |

## 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 (2013年9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<br>(千代田、中央、<br>港、新宿、渋谷) | 22  | 既存: オフィスビル等<br>開発: オフィスビル     | 17,894百万円<br>37.4% | 16,271百万円<br>38.6% | +1,623百万円 |
| その他東京都                         | 20  | 既存: オフィスビル・賃貸住宅               | 13,507百万円<br>28.3% | 9,055百万円<br>21.5%  | +4,452百万円 |
| その他首都圏                         | 7   | 既存: オフィスビル・賃貸住宅<br>開発: オフィスビル | 14,639百万円<br>30.6% | 14,920百万円<br>35.5% | -281百万円   |
| その他                            | 1   | 開発: ホテル<br>その他:               | 1,783百万円<br>3.7%   | 1,839百万円<br>4.4%   | -56百万円    |
| 合計                             | 50  |                               | 47,823百万円<br>100%  | 42,085百万円<br>100%  | +5,738百万円 |

(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

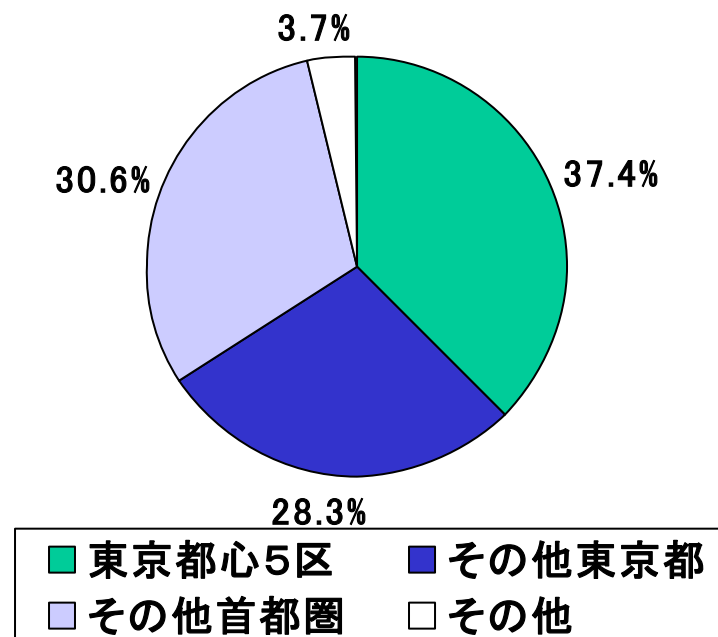
## B. 財務状況

# 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         | 6,824         | 14.3%         |
|            | 中央区        | 4         | 3,400         | 7.1%          |
|            | 港区         | 5         | 3,259         | 6.8%          |
|            | 渋谷区        | 5         | 3,241         | 6.8%          |
|            | 新宿区        | 2         | 1,170         | 2.4%          |
|            | <b>計</b>   | <b>22</b> | <b>17,894</b> | <b>37.4%</b>  |
| その他東京都     | 品川・大田区     | 3         | 3,106         | 6.5%          |
|            | 世田谷・目黒・文京区 | 8         | 5,069         | 10.6%         |
|            | 杉並・中野・台東区他 | 9         | 5,332         | 11.2%         |
|            | <b>計</b>   | <b>20</b> | <b>13,507</b> | <b>28.3%</b>  |
| その他首都圏     | 横浜・川崎市     | 3         | 12,323        | 25.8%         |
|            | 千葉・市川・浦安市  | 4         | 2,316         | 4.8%          |
|            | <b>計</b>   | <b>7</b>  | <b>14,639</b> | <b>30.6%</b>  |
| その他        | 福島市他       | 1         | 1,783         | 3.7%          |
|            | <b>計</b>   | <b>1</b>  | <b>1,783</b>  | <b>3.7%</b>   |
| <b>合計</b>  |            | <b>50</b> | <b>47,823</b> | <b>100.0%</b> |

### 地域別構成比

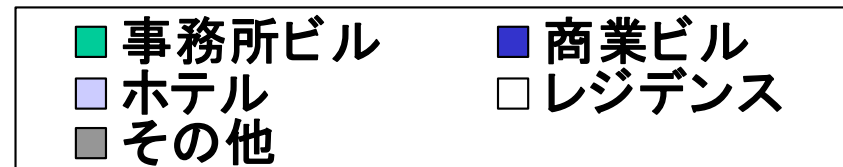
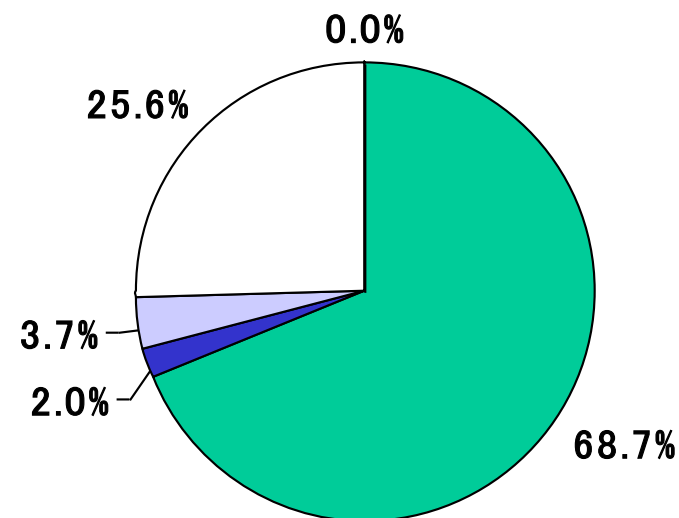
(簿価ベース。素地を含む)



## 用途別Portfolioの内訳 (2013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 | 26 | 32,858  | 68.7%  |
| 商業ビル  | 3  | 964     | 2.0%   |
| ホテル   | 1  | 1,778   | 3.7%   |
| レジデンス | 20 | 12,218  | 25.6%  |
| その他   | 0  | 5       | 0.0%   |
| 合計    | 50 | 47,823  | 100.0% |

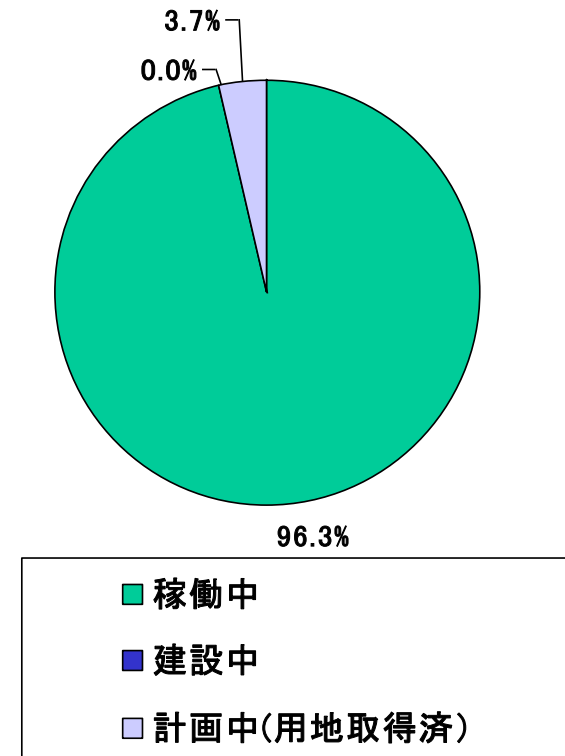


## B. 財務状況

# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2013年9月末現在)

| 地域別(素地を含む) |            | 件         | 賃貸面積<br>計(坪)  | 稼働中<br>(坪)    | 建設中<br>(坪) | 計画中<br>(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         | 5         | 1,375         | 1,168         |            | 207          |
|            | 渋谷区        | 5         | 1,579         | 1,524         |            | 55           |
|            | 新宿区        | 2         | 456           | 456           |            |              |
|            | <b>計</b>   | <b>22</b> | <b>7,646</b>  | <b>6,628</b>  |            | <b>1,018</b> |
| その他東京都     | 品川・大田区     | 3         | 1,503         | 1,503         |            |              |
|            | 世田谷・目黒・文京区 | 8         | 2,769         | 2,769         |            |              |
|            | 杉並・中野・台東区他 | 9         | 4,252         | 4,252         |            |              |
|            | <b>計</b>   | <b>20</b> | <b>8,524</b>  | <b>8,524</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>50</b> | <b>27,877</b> | <b>26,859</b> |            | <b>1,018</b> |
|            |            |           | <b>100%</b>   | <b>96.3%</b>  |            | <b>3.7%</b>  |

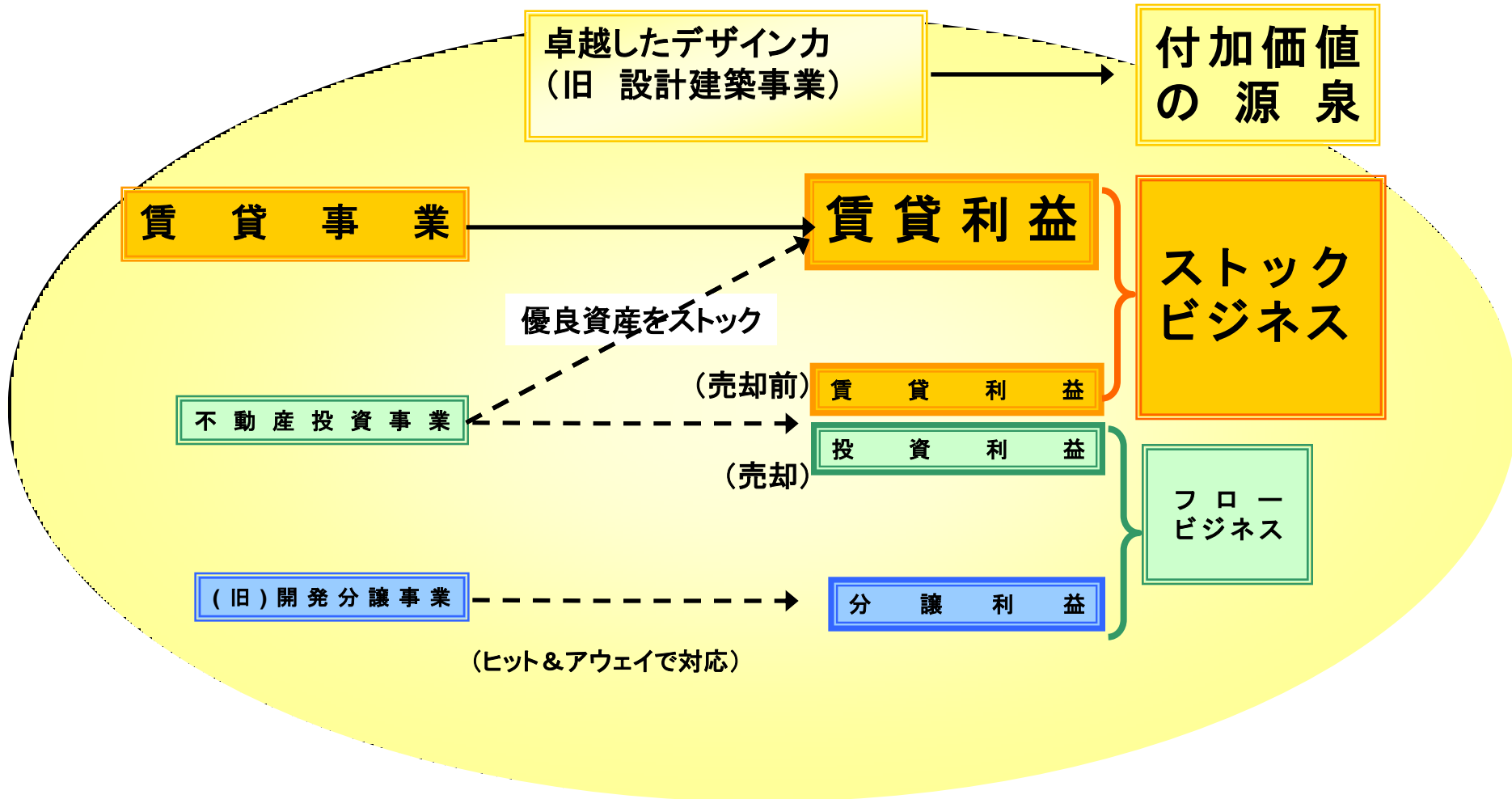
稼働別構成比  
(面積ベース)



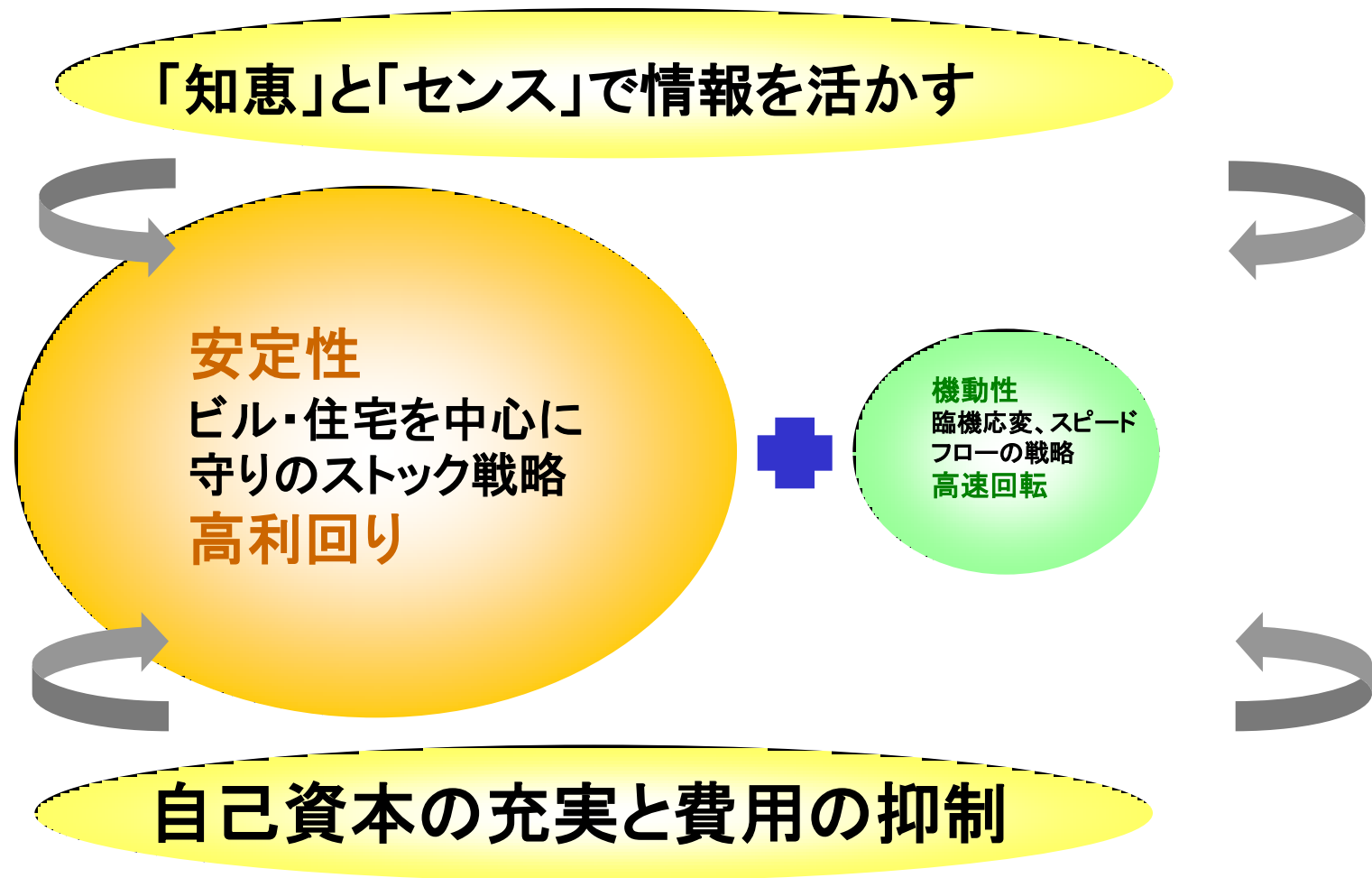
# C. 事業概要



# 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

### ■ 所有ビル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

### ■ 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

### ■ 固定資産の売却

⇒自己資本比率を高め、財務体質の改善を図る

## 2014年9月期の業績予想

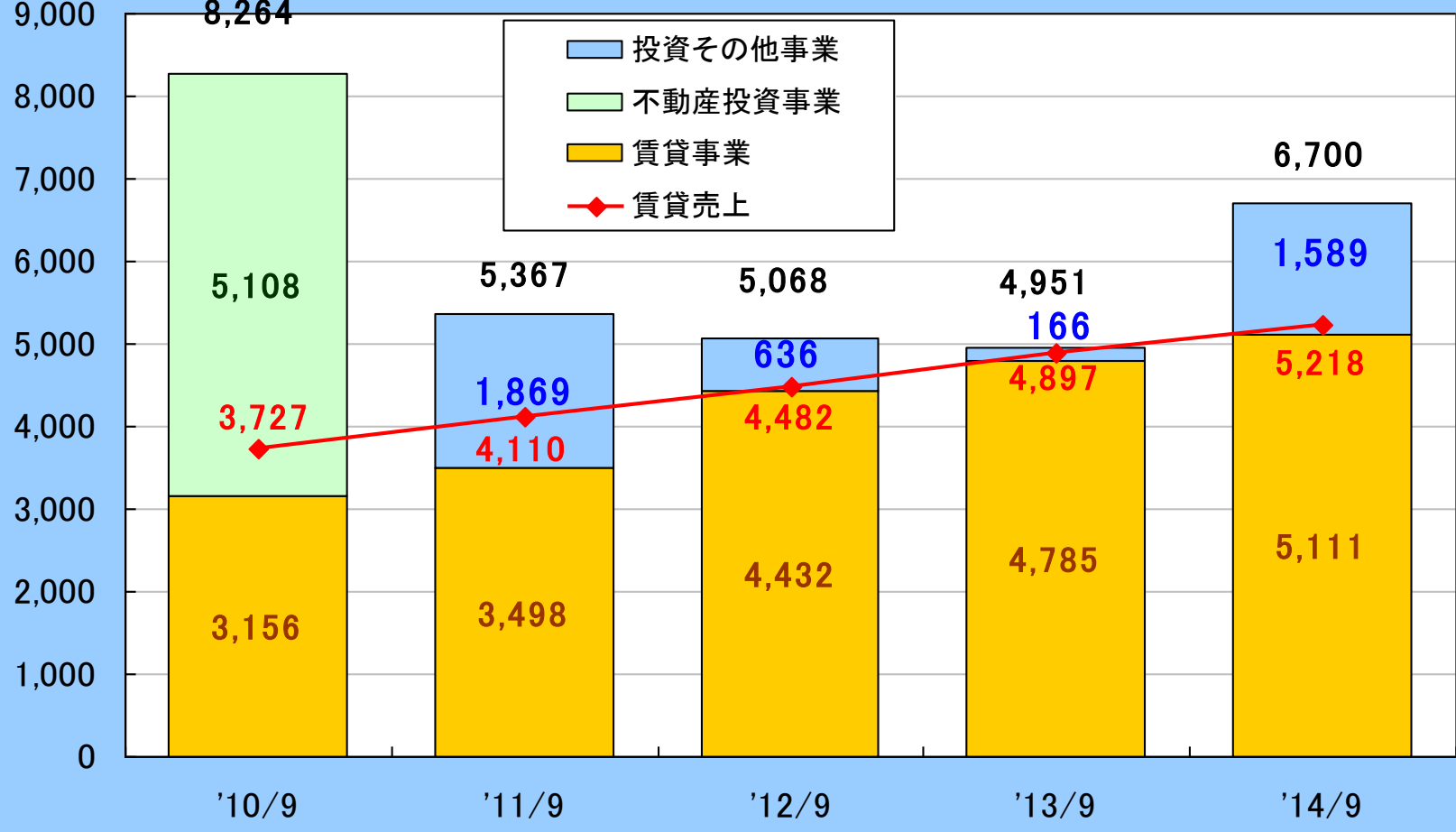
(単位:百万円)

|        | 2013/9期 |        | 2014/9期 |        | 前期比    |
|--------|---------|--------|---------|--------|--------|
|        | 実績      | 構成比    | 予想      | 構成比    |        |
| 売上高    | 4,951   | 100.0% | 6,700   | 100.0% | +35.3% |
| 売上総利益  | 2,105   | 42.5%  | 2,634   | 39.3%  | +25.1% |
| 営業利益   | 1,351   | 27.3%  | 1,800   | 26.8%  | +33.2% |
| 経常利益   | 470     | 9.4%   | 900     | 13.4%  | +91.4% |
| 当期純利益  | 327     | 6.6%   | 4,800   | ---    | ---    |
| EPS(円) | 13.06   | ---    | 191.33  | ---    |        |
| BPS(円) | 633.52  | ---    | 820.16  | ---    |        |
| 配当金(円) | 4       | ---    | ※10     | ---    |        |

※特別配当5円が含まれております。

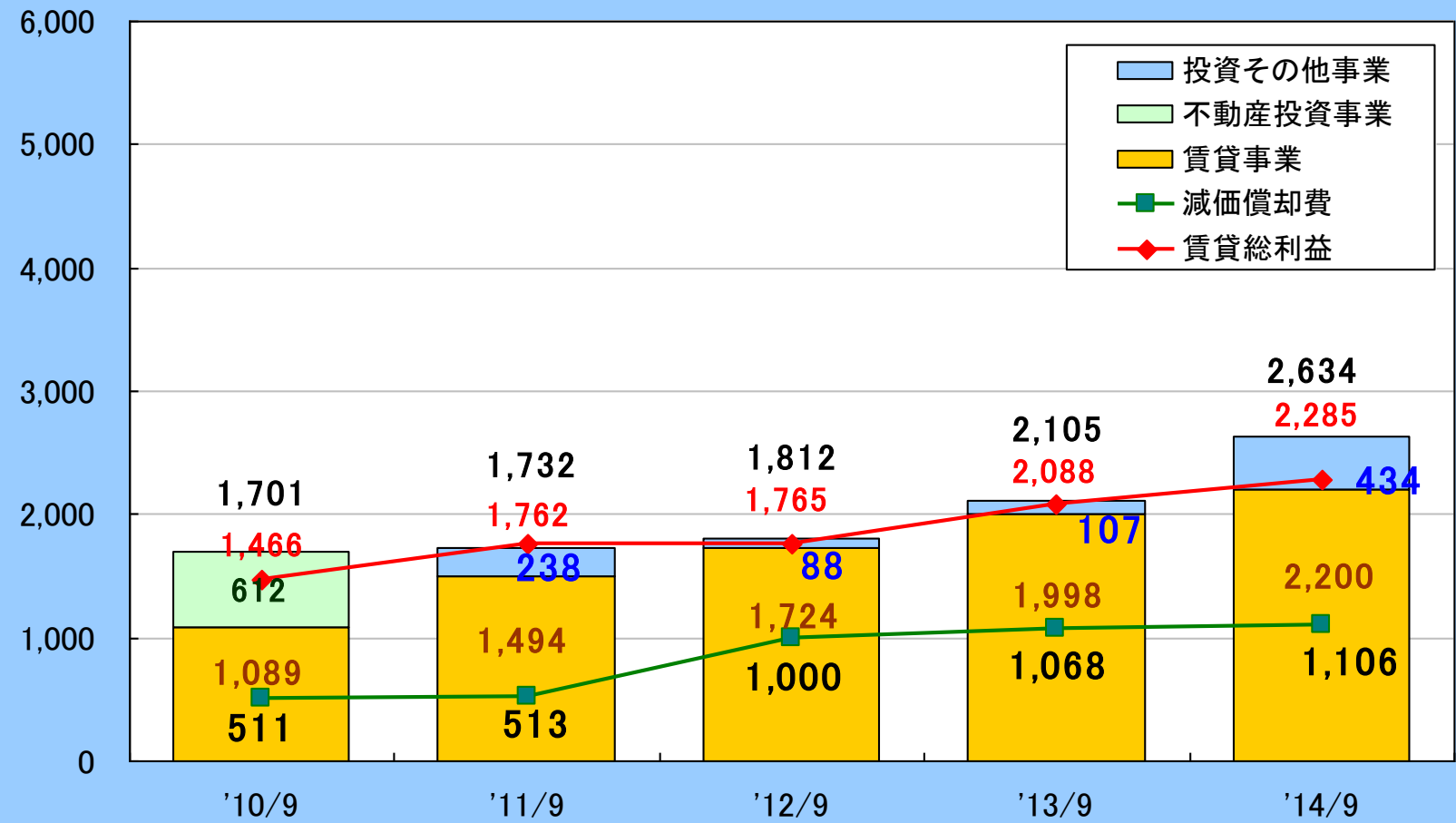
# セグメント別の売上高

(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



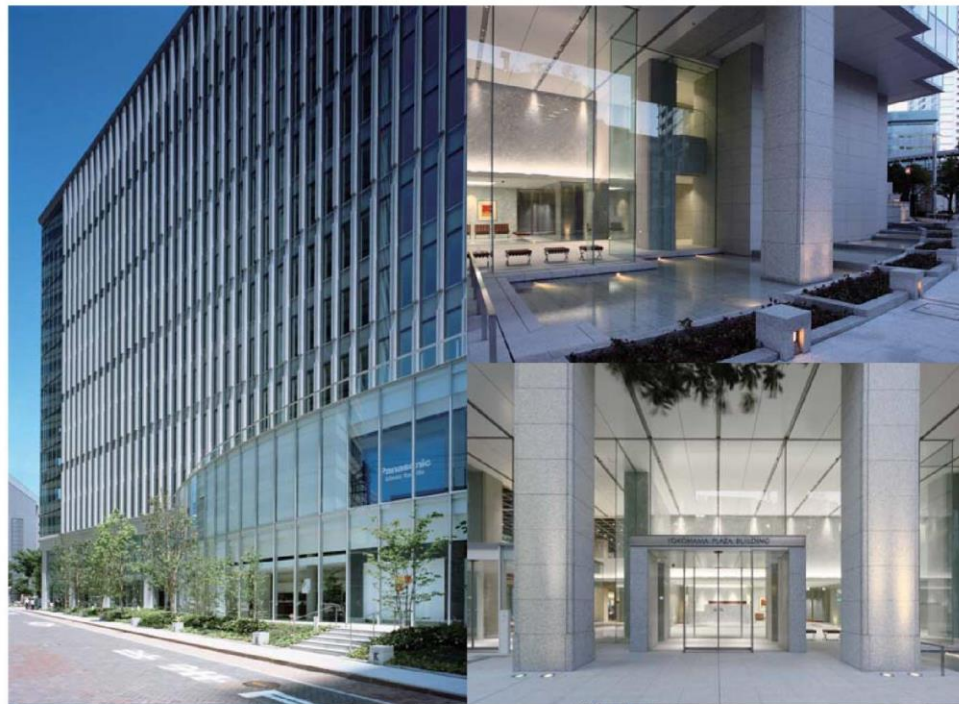
日本橋室町プラザビル



築地プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル



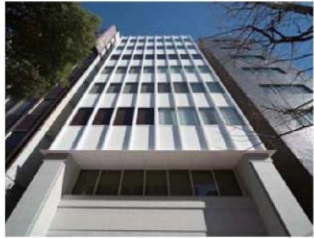
横浜プラザビル

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)



お茶の水プラザビル



四ッ谷プラザビル



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



ソシエテ新中野



ソシエテコートオリエンタル



ソシエテギャラリー



ソシエテコートクラシック



ソシエテシーズンズ



ソシエテ桜新町



(仮称)ソシエテ阿佐ヶ谷



(仮称)ソシエテ森下



(仮称)ソシエテ蔵前 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 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9月末)

従業員数: 18名(2013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(13年9月末): 発行済み株式数26,780,800株、株主数: 4,676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 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。