

# 2015年9月期 決算説明資料

2015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>	.....	P26

Land Business co., Ltd.

# A. 經營成績

## 2015年9月期 ハイライト

### 【営業活動の状況】

◇レジデンス「ソサエティ」シリーズ順調に稼働

9月末空室率3.3%。

◇所有賃貸ビルも好調に推移

9月末空室率1.7%

◇借入金の長期固定化継続

## 2015年9月期 決算の概要

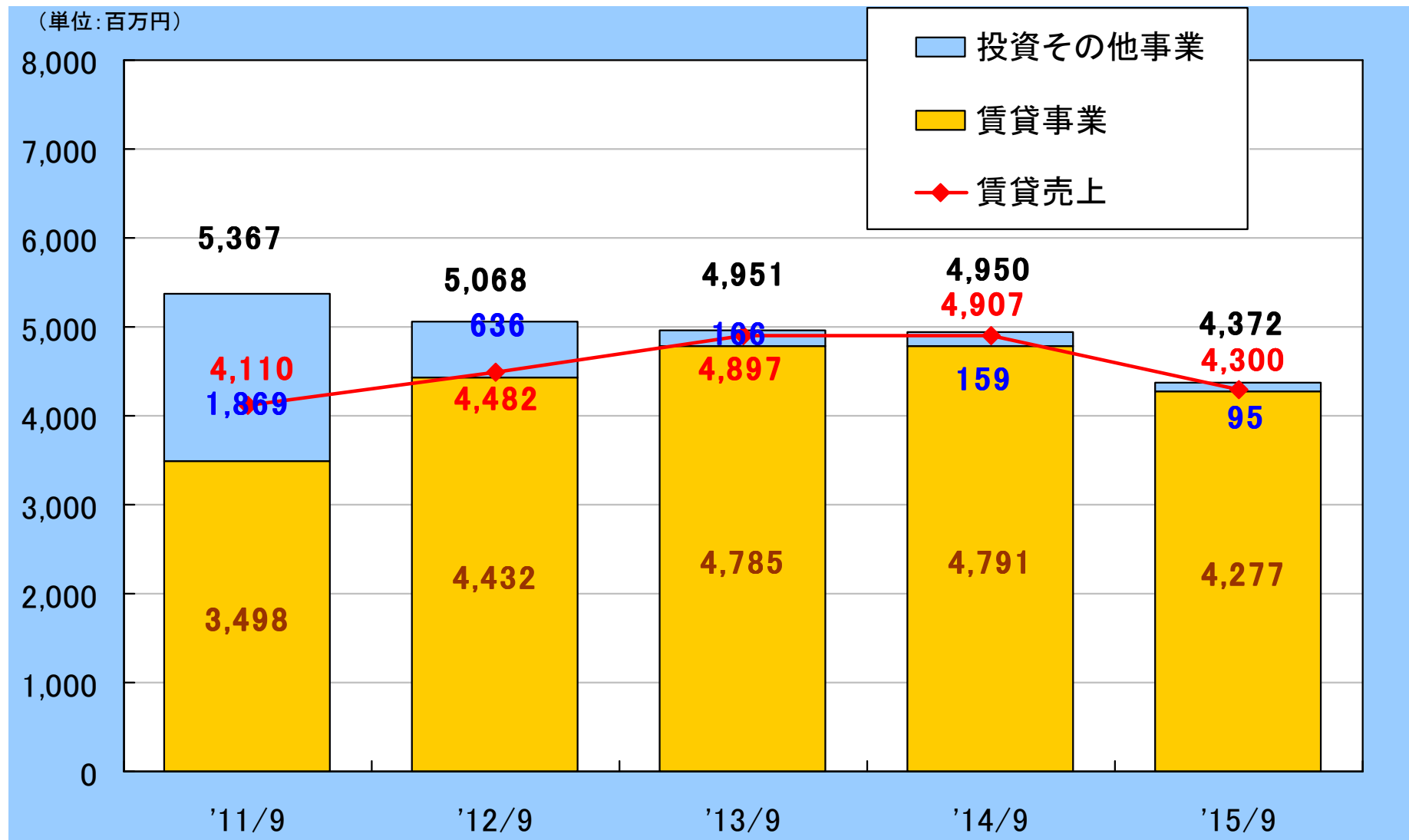
(単位:百万円)

	2014年9月期		2015年9月期		前年比
	当期	構成比	当期	構成比	
売上高	4,950	100.0%	4,372	100.0%	-11.7%
期初予想	6,700	100.0%	7,000	100.0%	
売上総利益	1,732	35.0%	1,815	41.5%	+4.8%
営業利益	794	16.1%	1,015	23.2%	+27.8%
経常利益	△232	△4.7%	493	11.3%	—
期初予想	900	13.4%	700	10.0%	
当期純利益	2,763	55.8%	308	7.1%	-88.8%
期初予想	4,800	71.6%	450	6.4%	
EPS(円)	110.14	----	12.30	----	
BPS(円)	737.85	----	732.55	----	
配当金(円)	※10	----	6	----	

※特別配当5円が含まれております。

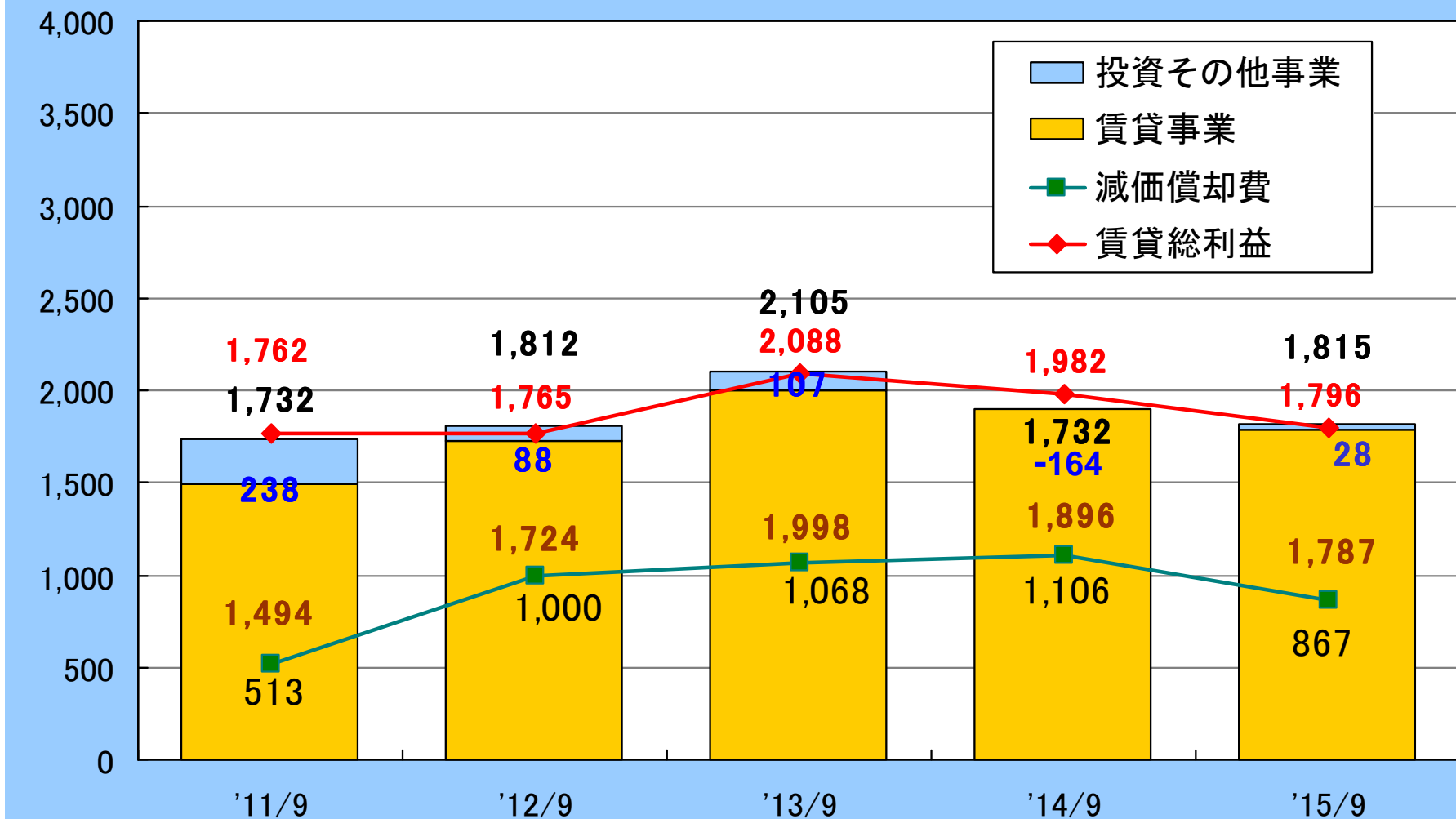
# A. 経営成績

## 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)



# B. 財務状況



## 貸借対照表

(単位:百万円)

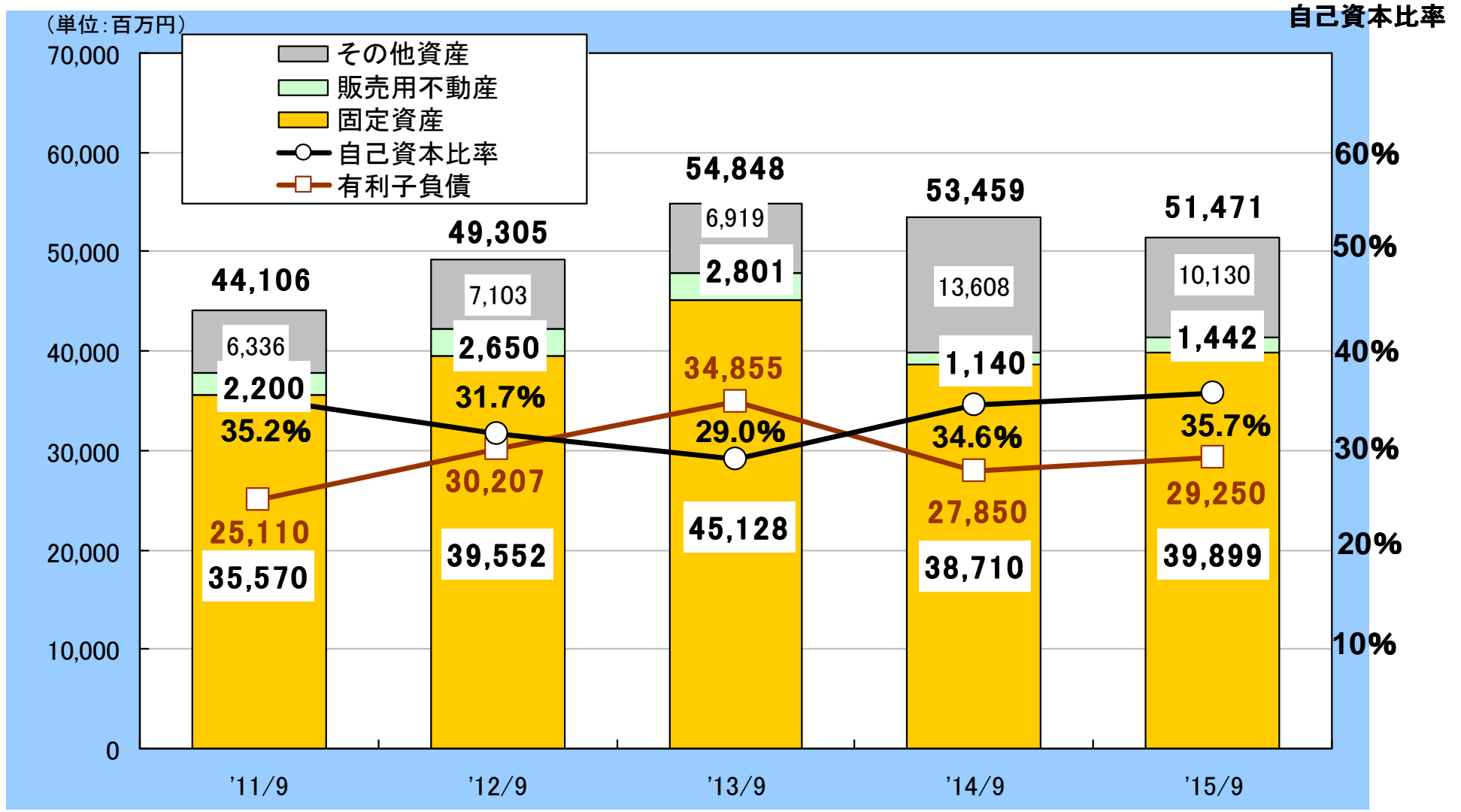
	2014年9月30日		2015年9月30日		増減
	当期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	12,570	23.5%	9,288	18.1%	-3,282
販売用不動産(仕掛含む)	1,140	2.1%	1,442	2.8%	+302
固定資産(有形+無形)	38,710	72.4%	39,899	77.5%	+1,189
その他資産	1,039	1.9%	842	1.6%	-197
<b>資産合計</b>	<b>53,459</b>	<b>100.0%</b>	<b>51,471</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,988</b>
有利子負債(1年以内返済)	1,579	3.0%	1,384	2.7%	-195
有利子負債(長期)	26,271	49.1%	27,866	54.1%	+1,595
その他負債	7,098	13.3%	3,843	7.5%	-3,255
<b>負債合計</b>	<b>34,948</b>	<b>65.4%</b>	<b>33,093</b>	<b>64.3%</b>	<b>-1,841</b>
資本金	4,969	9.3%	4,969	9.7%	0
剰余金	13,542	25.3%	13,409	26.0%	-133
<b>純資産合計</b>	<b>18,511</b>	<b>34.6%</b>	<b>18,378</b>	<b>35.7%</b>	<b>-133</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>53,459</b>	<b>100.0%</b>	<b>51,471</b>	<b>100.0%</b>	<b>-1,988</b>

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2014年9月期	2015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	876	△2,244	△3,120
投資活動によるキャッシュ・フロー	13,539	△2,066	△15,605
財務活動によるキャッシュ・フロー	△7,770	1,149	+8,919
現金及び現金同等物の増加額	6,645	△3,161	△9,806
現金及び現金同等物の期首残高	5,769	12,415	+6,646
現金及び現金同等物の期末残高	12,415	9,253	△3,162

## 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 (2015年9月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2014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)	22	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル	17,547百万円 42.5%	17,596百万円 44.3%	-49百万円
その他東京都	24	既存: オフィスビル・賃貸住宅	17,959百万円 43.5%	16,809百万円 42.3%	+1,150百万円
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	4,083百万円 9.9%	3,620百万円 9.1%	+463百万円
その他	1	開発: ホテル その他:	1,672百万円 4.1%	1,728百万円 4.3%	-56百万円
合計	54		41,261百万円 100%	39,753百万円 100%	+1,508百万円

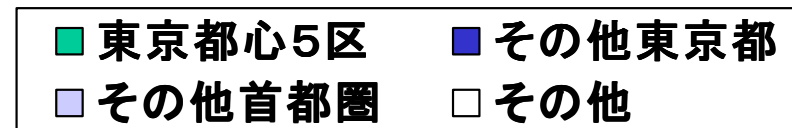
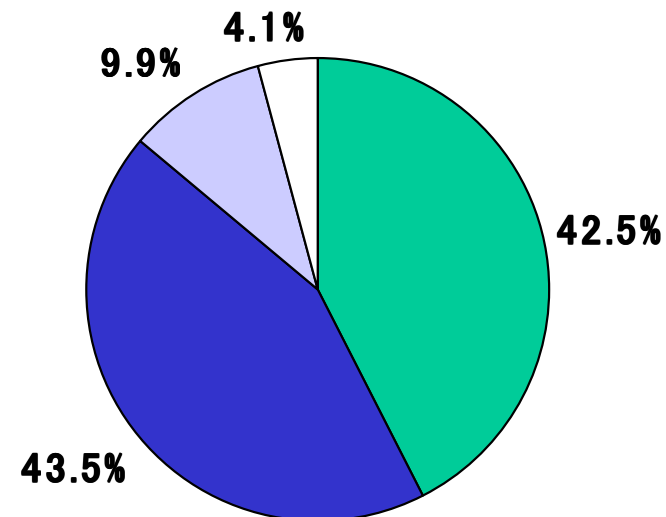
(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

## B. 財務状況

# 地域別Portfolioの内訳 (2015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	6,455	15.6%
	中央区	4	3,391	8.2%
	港区	5	3,236	7.8%
	渋谷区	5	3,332	8.1%
	新宿区	2	1,133	2.7%
	<b>計</b>	<b>22</b>	<b>17,547</b>	<b>42.5%</b>
その他東京都	品川・大田区	4	3,946	9.6%
	世田谷・目黒・文京区	9	6,457	15.6%
	杉並・中野・台東区他	11	7,556	18.4%
	<b>計</b>	<b>24</b>	<b>17,959</b>	<b>43.5%</b>
その他首都圏	横浜・川崎市	3	1,754	4.3%
	千葉・市川・浦安市	4	2,329	5.6%
	<b>計</b>	<b>7</b>	<b>4,083</b>	<b>9.9%</b>
その他	福島市他	1	1,672	4.1%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>1,672</b>	<b>4.1%</b>
<b>合計</b>		<b>54</b>	<b>41,261</b>	<b>100.0%</b>

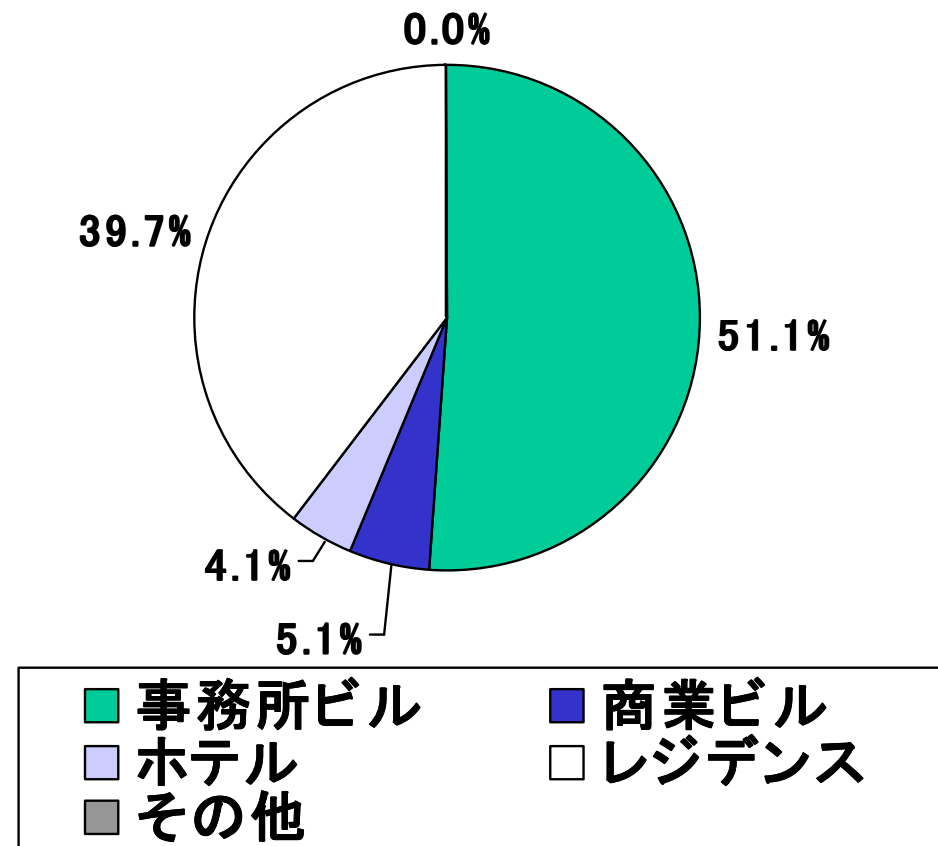
地域別構成比  
(簿価ベース。素地を含む)



# 用途別Portfolioの内訳 (2015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	21,114	51.1%
商業ビル	4	2,103	5.1%
ホテル	1	1,667	4.1%
レジデンス	24	16,372	39.7%
その他	0	5	0.0%
合計	54	41,261	100.0%

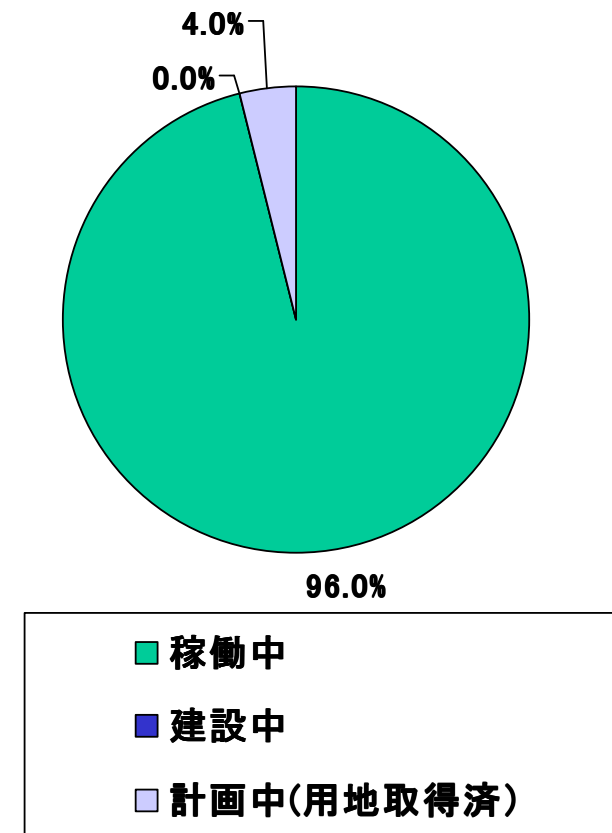


## B. 財務状況

# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2015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	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	4	1,952	1,952		
	世田谷・目黒・文京区	9	2,977	2,977		
	杉並・中野・台東区他	11	5,209	5,209		
	<b>計</b>	<b>24</b>	<b>10,138</b>	<b>10,138</b>		
その他首都圏	横浜・川崎市	3	2,086	2,086		
	千葉・浦安・市川市	4	2,119	2,119		
	<b>計</b>	<b>7</b>	<b>4,205</b>	<b>4,205</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>54</b>	<b>25,549</b>	<b>24,531</b>		<b>1,018</b>
			<b>100%</b>	<b>96.0%</b>		<b>4.0%</b>

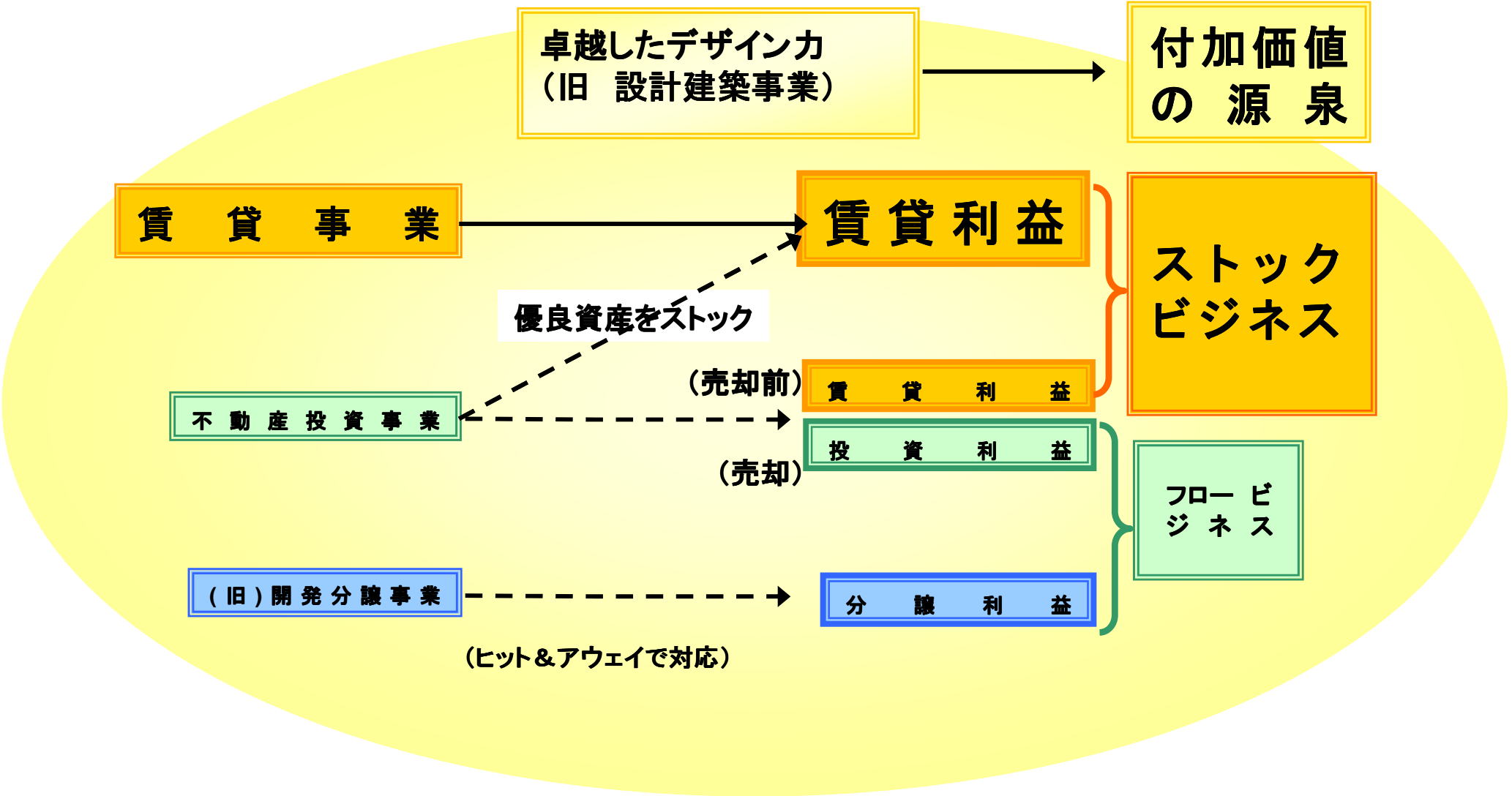
稼働別構成比  
(面積ベース)



# C. 事業概要

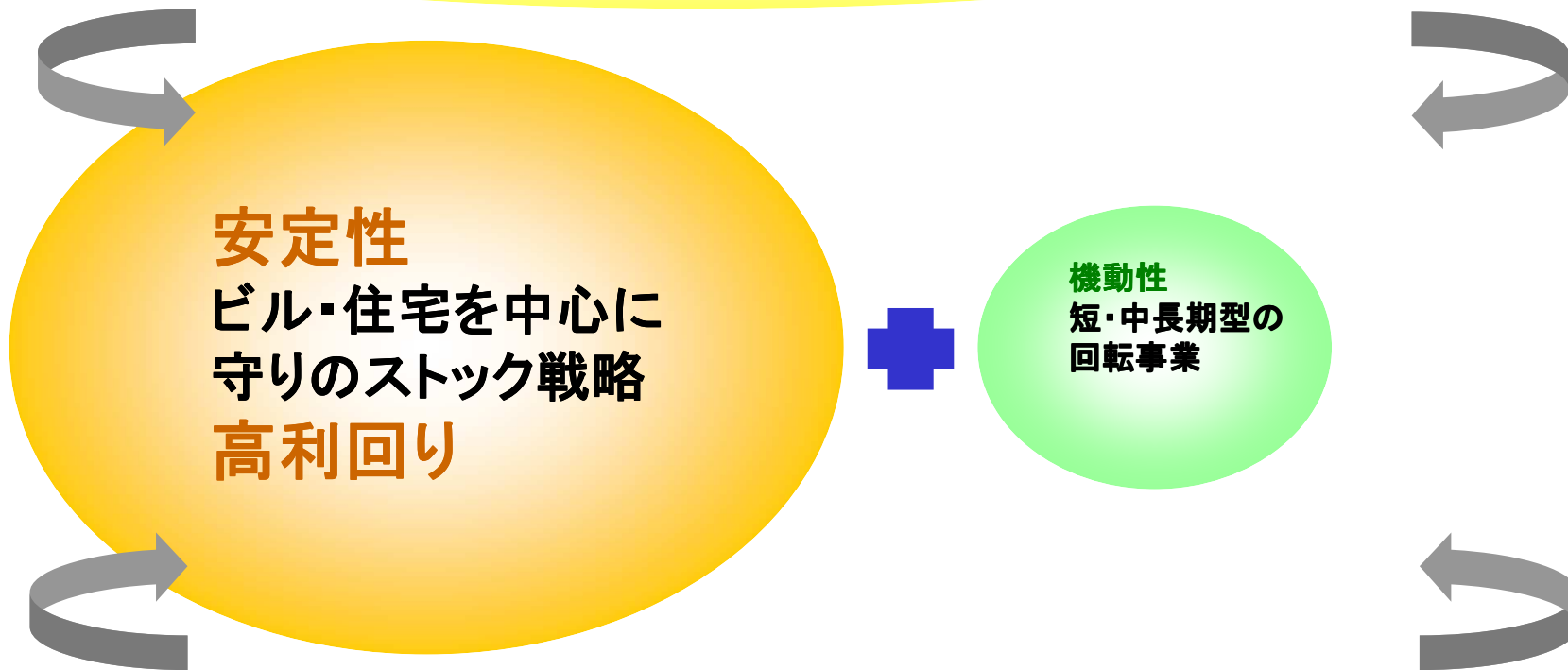


# 全天候型ビジネスモデル(1)



## 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

「知恵」と「センス」で情報を活かす



自己資本の充実と費用の抑制

## 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

⇒引き続き稼働率の維持(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「ソサエティ」シリーズのリーシング推進

⇒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

### ■ 安定した賃貸収益物件を取得し、保有又は売却

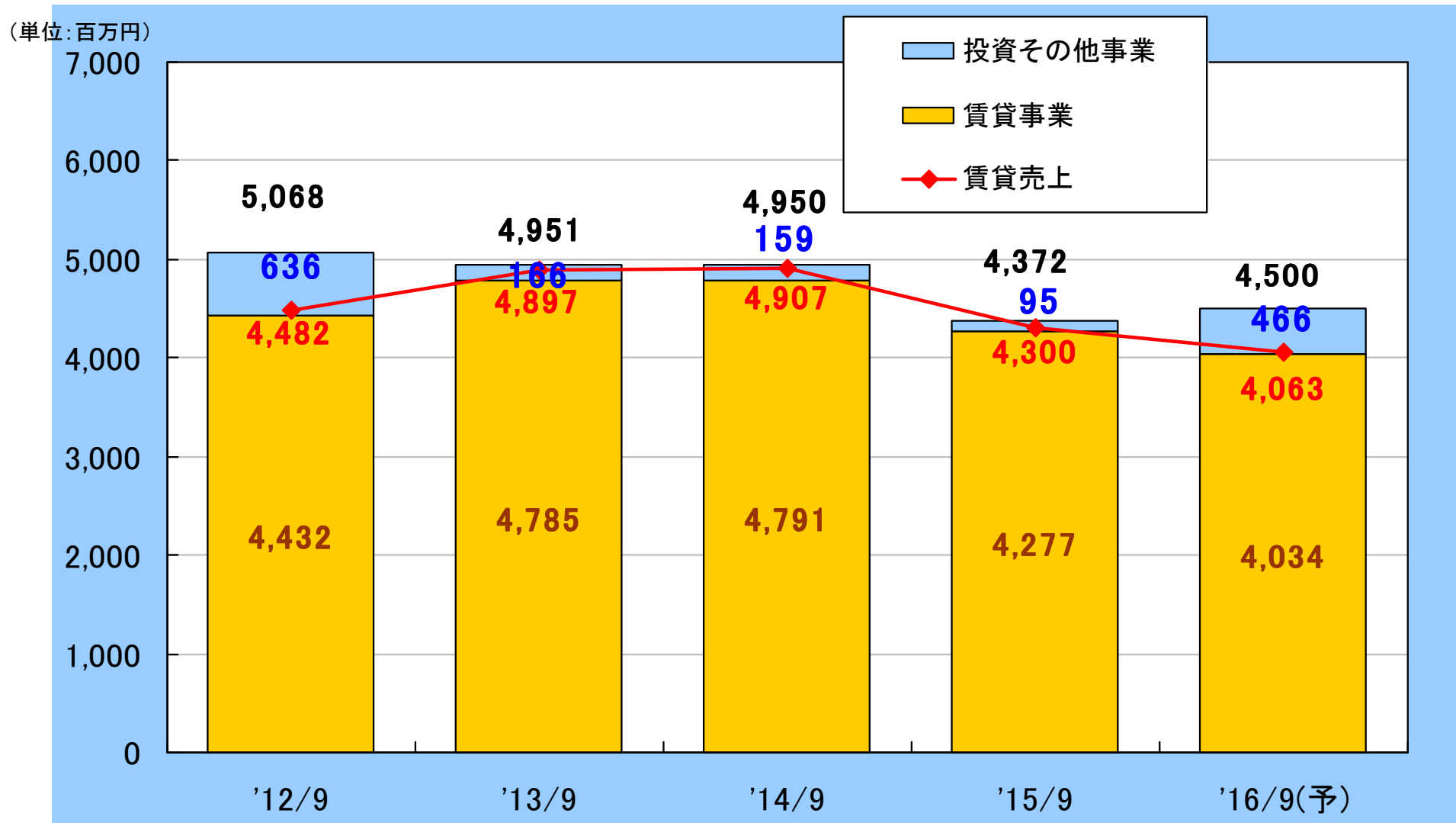
⇒さらに所有物件のうち未稼働、低利回り物件を売却、資産の入替も実施

## 2016年9月期の業績予想

(単位:百万円)

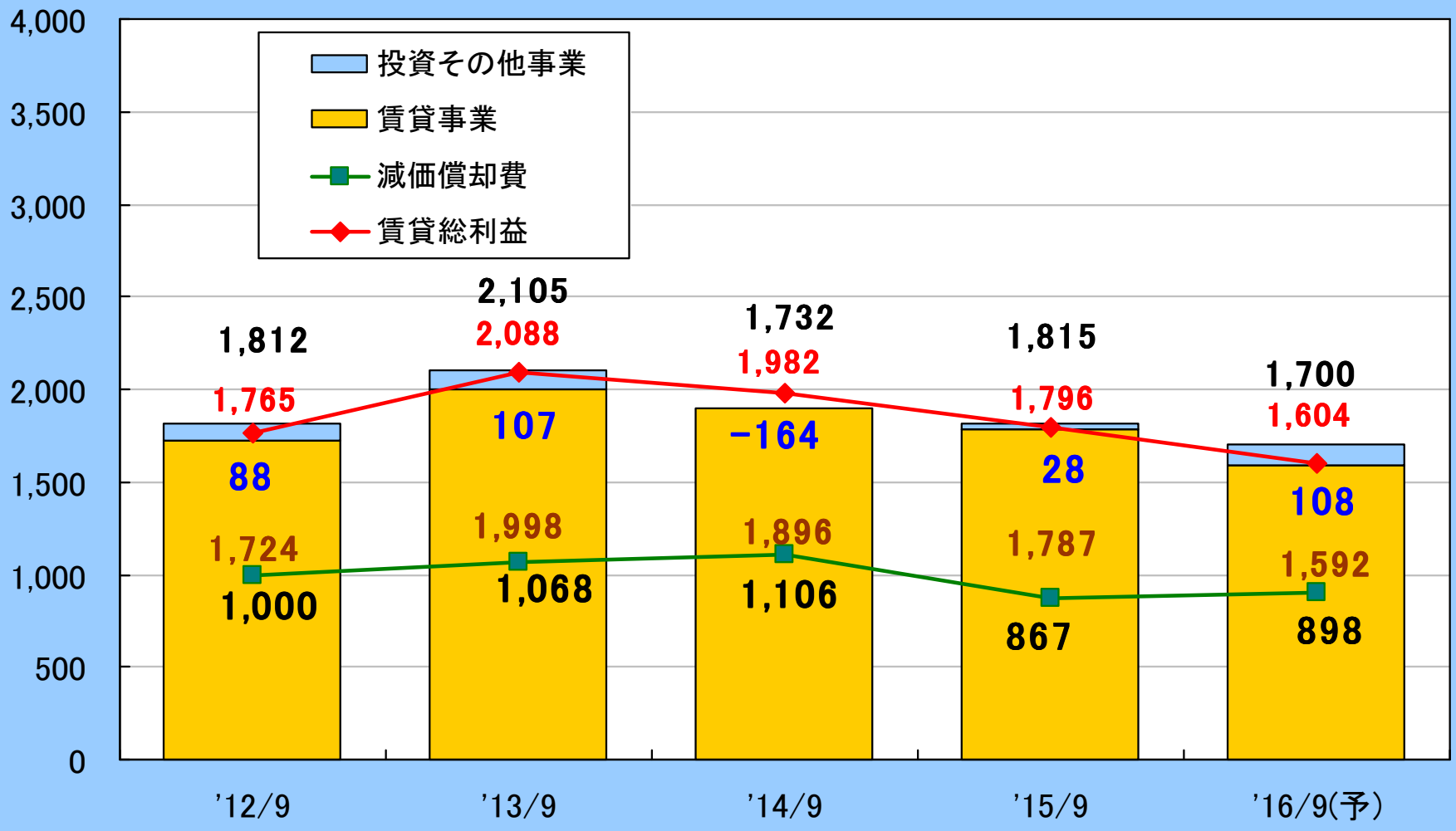
	2015/9期		2016/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	4,372	100.0%	4,500	100.0%	+2.9%
売上総利益	1,815	41.5%	1,700	34.0%	-6.3%
営業利益	1,015	23.2%	850	17.0%	-16.3%
経常利益	493	11.3%	350	7.0%	-29.1%
当期純利益	308	7.1%	240	4.6%	-22.2%
EPS(円)	12.30	---	9.57	---	
BPS(円)	732.55	---	740.52	---	
配当金(円)	6	---	6	---	

# セグメント別の売上高



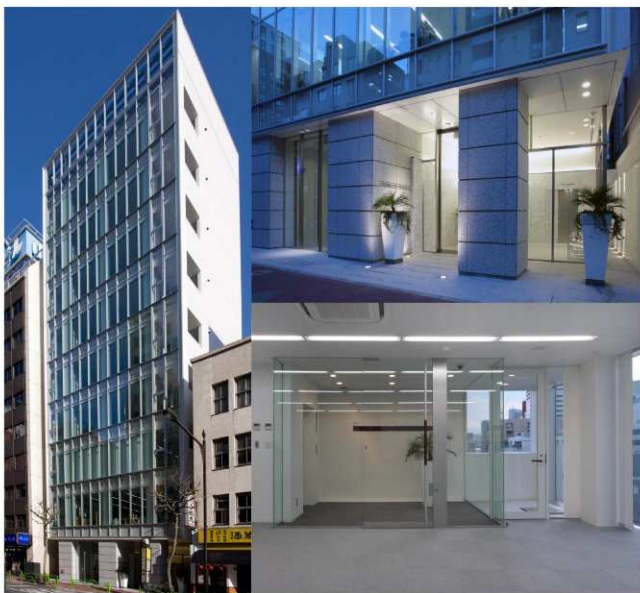
# セグメント別の売上総利益

(単位:百万円)



# プロジェクト一覧(1:ビル新築・リビルド)

## 自社所有オフィスビル



築地シティプラザ



幕張テクノガーデン(16・22F)



大森プラザビル



幡ヶ谷プラザビル



芝プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル



四谷プラザビル



お茶の水プラザビル



神田プラザビル

etc..



# プロジェクト一覧(2: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



ソサエティ新中野



ソサエティコートオリエンタル



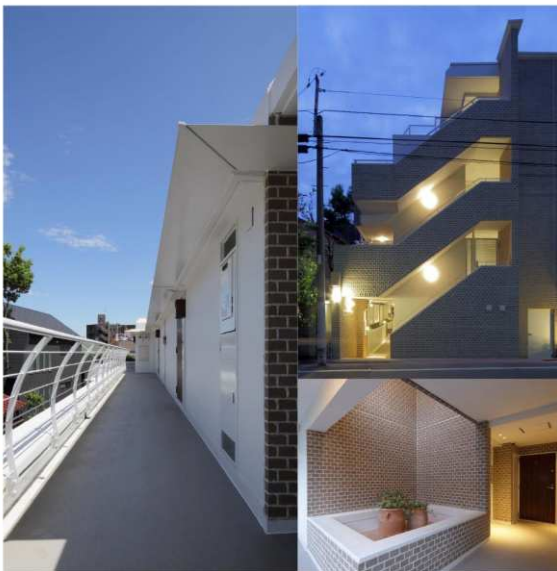
ソサエティギャラリー



ソサエティコートクラシック



ソサエティシーズンズ



ソサエティ桜新町



ソサエティ阿佐ヶ谷



ソサエティ森下



ソサエティ蔵前

etc..

# 今後ともよろしくお願いいいたします。

## 当資料取扱上のご注意

本資料に記載された内容は、2015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(2015年9月末)

従業員数: 16名(2015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(2015年9月末): 発行済み株式数26,780,800株、株主数: 4,295人

株主: 亀井正通(28.7%)、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。