

# 2018年9月期 第2四半期決算説明資料

2018年5月15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. 経営成績

## 2018年9月期 上期ハイライト

【営業活動の状況】

### ◇レジデンス「ソサエティ」順調に稼働

3月末空室率1.6%(戸数比)

### ◇賃貸ビルも好調に推移

3月末空室率 0%=満室 (面積比)

### ◇「ラナイグレース芝公園」竣工・満室稼働

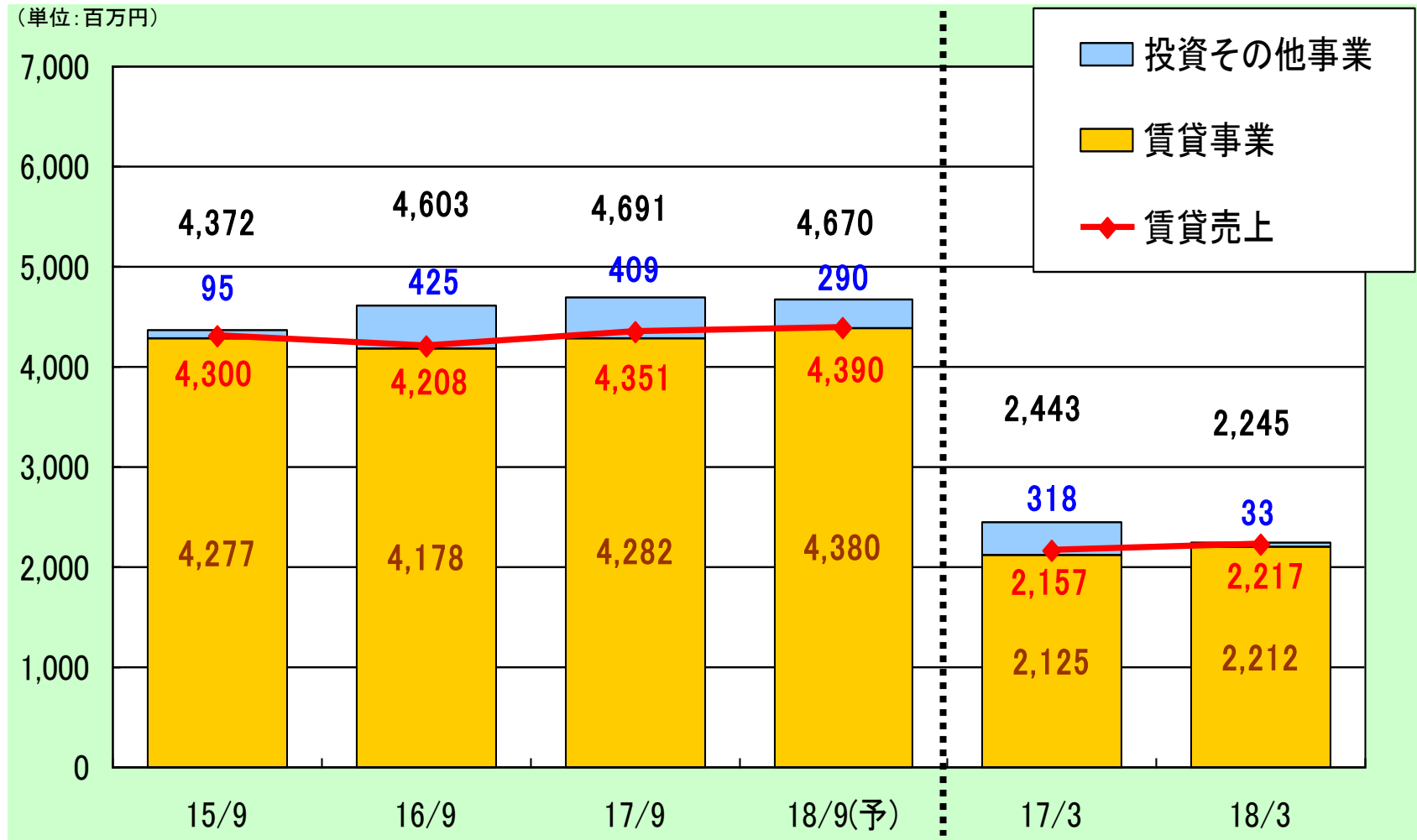
# 2018年9月期 上期決算の概要

(単位:百万円)

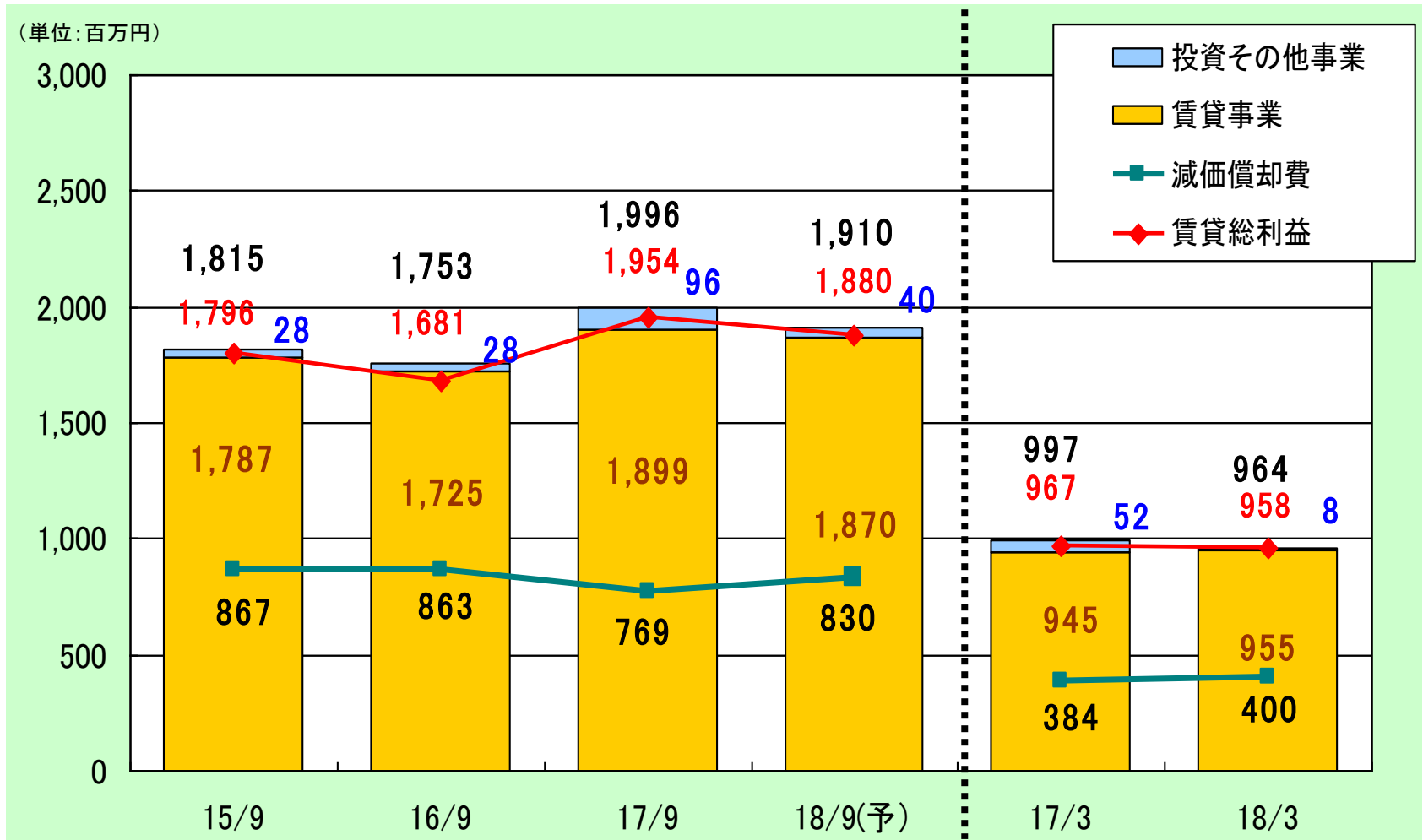
	前上期(16/10-17/3)		当上期(17/10-18/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	2,443	100.0%	2,245	100.0%	-8.1%
売上総利益	997	40.8%	964	42.9%	-3.3%
営業利益	561	23.0%	503	22.4%	-10.4%
経常利益	293	12.0%	250	11.2%	-14.6%
当期純利益	258	10.6%	196	8.8%	-23.9%
EPS(円)	10.31	----	7.84	----	
BPS(円)	743.77	----	757.14	----	

# 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



# B. 財務状況



# 貸借対照表

(単位:百万円)

	2017年3月31日		2017年9月30日		2018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	10,871	20.2%	10,791	20.1%	10,873	20.0%	+82
販売用不動産(仕掛含む)	1,537	2.9%	343	0.6%	368	0.7%	+25
固定資産(有形+無形)	40,508	75.4%	41,688	77.6%	41,782	77.0%	+93
その他資産	836	1.6%	874	1.6%	1,266	2.3%	+392
資産合計	53,752	100.0%	53,698	100.0%	54,291	100.0%	+593
有利子負債(1年以内返済)	3,453	6.4%	1,361	2.5%	1,388	2.6%	+27
有利子負債(長期)	27,728	51.6%	29,319	54.6%	30,036	55.3%	+717
その他負債	3,912	7.3%	4,099	7.6%	3,871	7.1%	-227
負債合計	35,093	65.3%	34,780	64.8%	35,296	65.0%	+516
資本金	4,969	9.2%	4,969	9.3%	4,969	9.2%	0
剰余金他	13,690	25.5%	13,948	26.0%	14,025	25.8%	+77
純資産合計	18,659	34.7%	18,917	35.2%	18,994	35.0%	+77
負債・純資産合計	53,752	100.0%	53,698	100.0%	54,291	100.0%	+593

# キャッシュフロー計算書

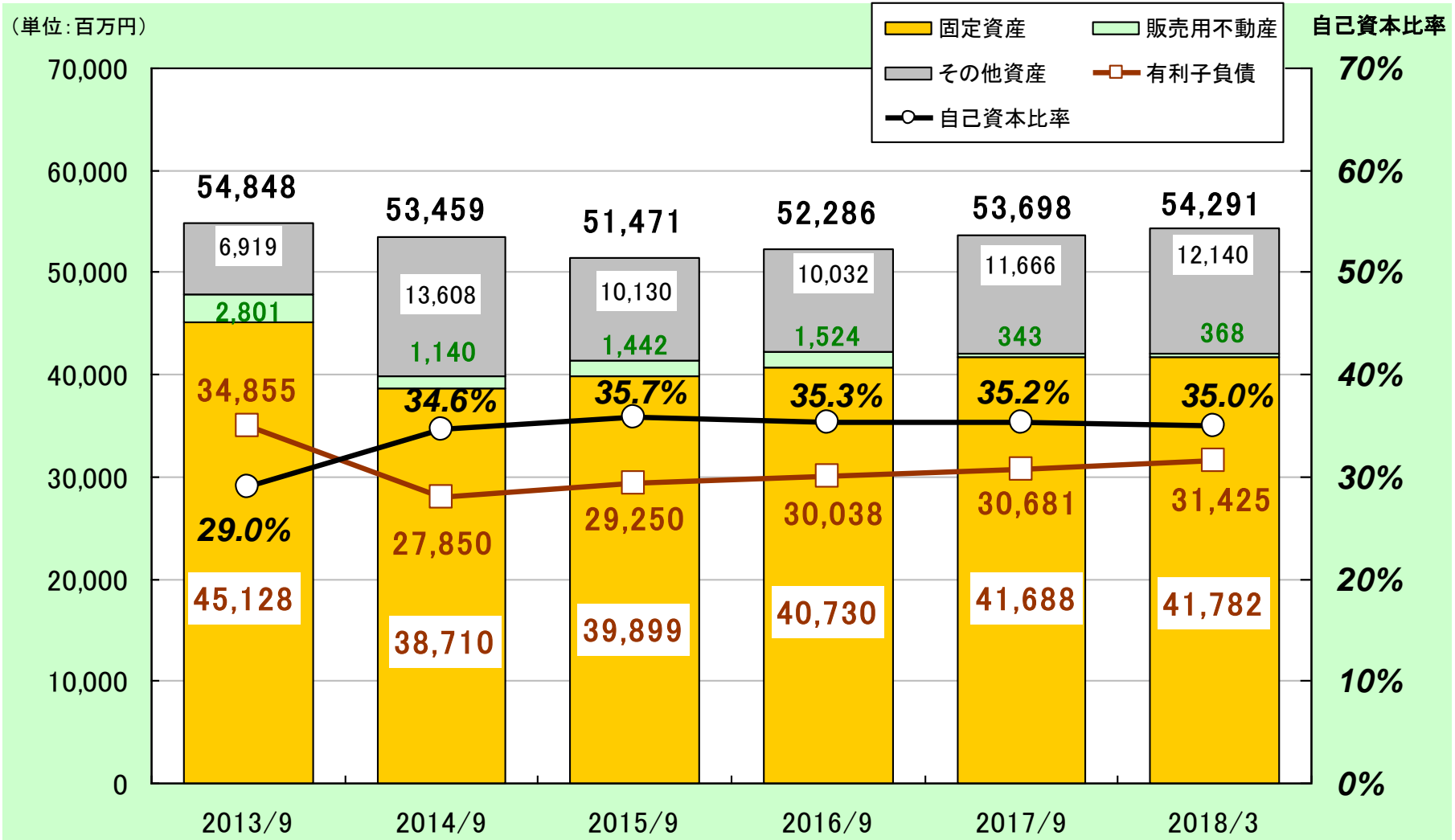
(単位:百万円)

	2017年9月期		2018年9月期
	上期 (16/10-17/3)	通期 (16/10-17/9)	上期 (17/10-18/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	801	1,362	474
投資活動によるキャッシュ・フロー	△121	△250	△1,020
財務活動によるキャッシュ・フロー	994	457	594
現金及び現金同等物の増加額	1,673	1,569	47
現金及び現金同等物の期首残高	9,192	9,192	10,761
現金及び現金同等物の期末残高	10,866	10,761	10,808

## B. 財務状況

# 総資産・有利子負債残高・自己資本比率

(単位:百万円)



# Portfolio 一覧表 (2018年3月末現在)

(単位:百万円)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2017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)	21	既存:オフィスビル・賃貸住宅等 開発:オフィスビル・賃貸住宅	17,531 41.7%	17,291 41.2%	+240
その他東京都	25	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:賃貸住宅	19,041 45.2%	19,102 45.5%	-61
その他首都圏	6	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:オフィスビル	3,967 9.4%	3,998 9.5%	-31
その他	1	開発:ホテル その他	1,549 3.7%	1,573 3.8%	-24
合計	53		42,088 100%	41,964 100%	+124

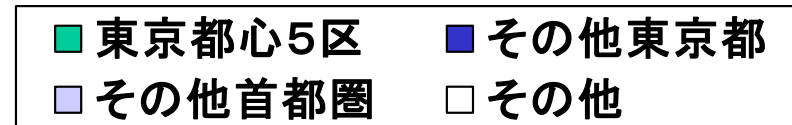
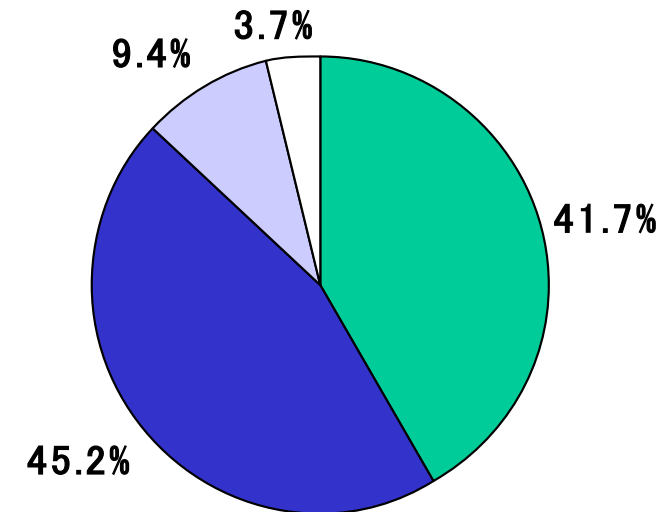
(注)固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

# 地域別Portfolioの内訳 (2018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	5	6,141	14.6%
	中央区	4	3,393	8.1%
	港区	5	3,540	8.4%
	渋谷区	5	3,365	8.0%
	新宿区	2	1,092	2.6%
	<b>計</b>	<b>21</b>	<b>17,531</b>	<b>41.7%</b>
その他東京都	品川・大田区	3	3,704	8.8%
	世田谷・目黒・文京区	11	7,813	18.5%
	杉並・中野・台東区他	11	7,525	17.9%
	<b>計</b>	<b>25</b>	<b>19,042</b>	<b>45.2%</b>
その他首都圏	横浜・川崎市	3	1,769	4.2%
	千葉・市川・浦安市	3	2,198	5.2%
	<b>計</b>	<b>6</b>	<b>3,967</b>	<b>9.4%</b>
その他	福島市他	1	1,548	3.7%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>1,548</b>	<b>3.7%</b>
<b>合計</b>		<b>53</b>	<b>42,088</b>	<b>100.0%</b>

## 地域別構成比

(簿価ベース。素地を含む)

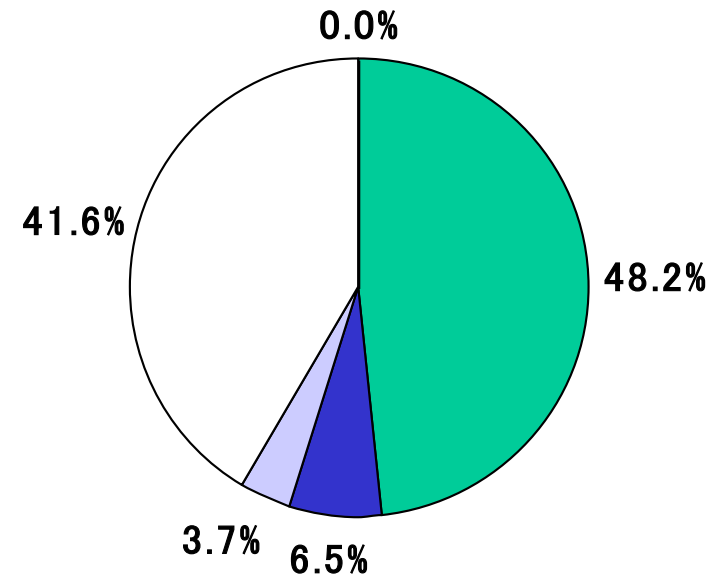


## 用途別Portfolioの内訳（2018年3月末現在）

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	22	20,291	48.2%
商業ビル	4	2,726	6.5%
ホテル	1	1,544	3.7%
レジデンス	26	17,522	41.6%
その他	0	5	0.0%
合計	53	42,088	100.0%

用途別構成比

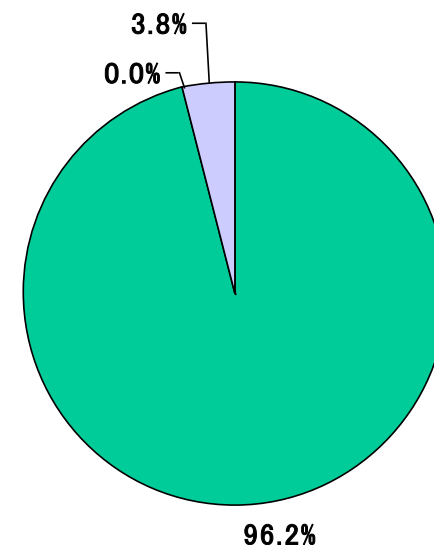
(簿価ベース。素地を含む)



# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2018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	5	2,671	1,915		756
	中央区	4	1,479	1,479		
	港区	5	1,376	1,376		
	渋谷区	5	1,703	1,540		163
	新宿区	2	460	460		
	<b>計</b>	<b>21</b>	<b>7,689</b>	<b>6,770</b>		<b>919</b>
その他東京都	品川・大田区	3	1,855	1,855		
	世田谷・目黒・文京区	11	3,446	3,446		
	杉並・中野・台東区他	11	5,198	5,198		
	<b>計</b>	<b>25</b>	<b>10,499</b>	<b>10,499</b>		
その他首都圏	横浜・川崎市	3	470	470		
	千葉・浦安・市川市	3	2,048	2,048		
	<b>計</b>	<b>6</b>	<b>2,518</b>	<b>2,518</b>		
その他	福島市	1	3,738	3,738		
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>3,738</b>	<b>3,738</b>		
<b>合計</b>		<b>53</b>	<b>24,444</b>	<b>23,525</b>		<b>919</b>
			100%	96.2%		3.8%

稼働別構成比  
(面積ベース)



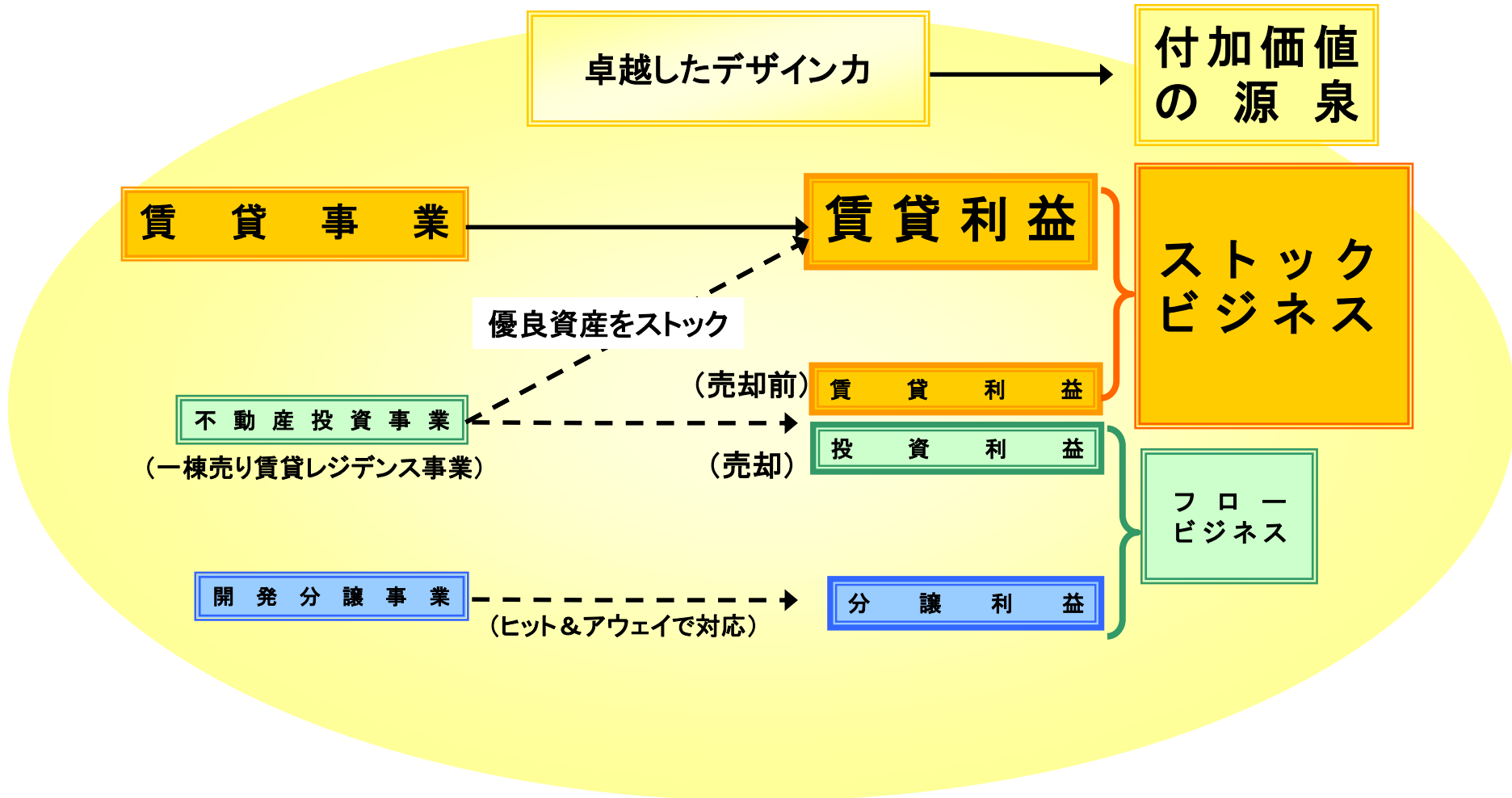
- 稼働中
- 建設中
- 計画中(用地取得済)

# C. 事業概要



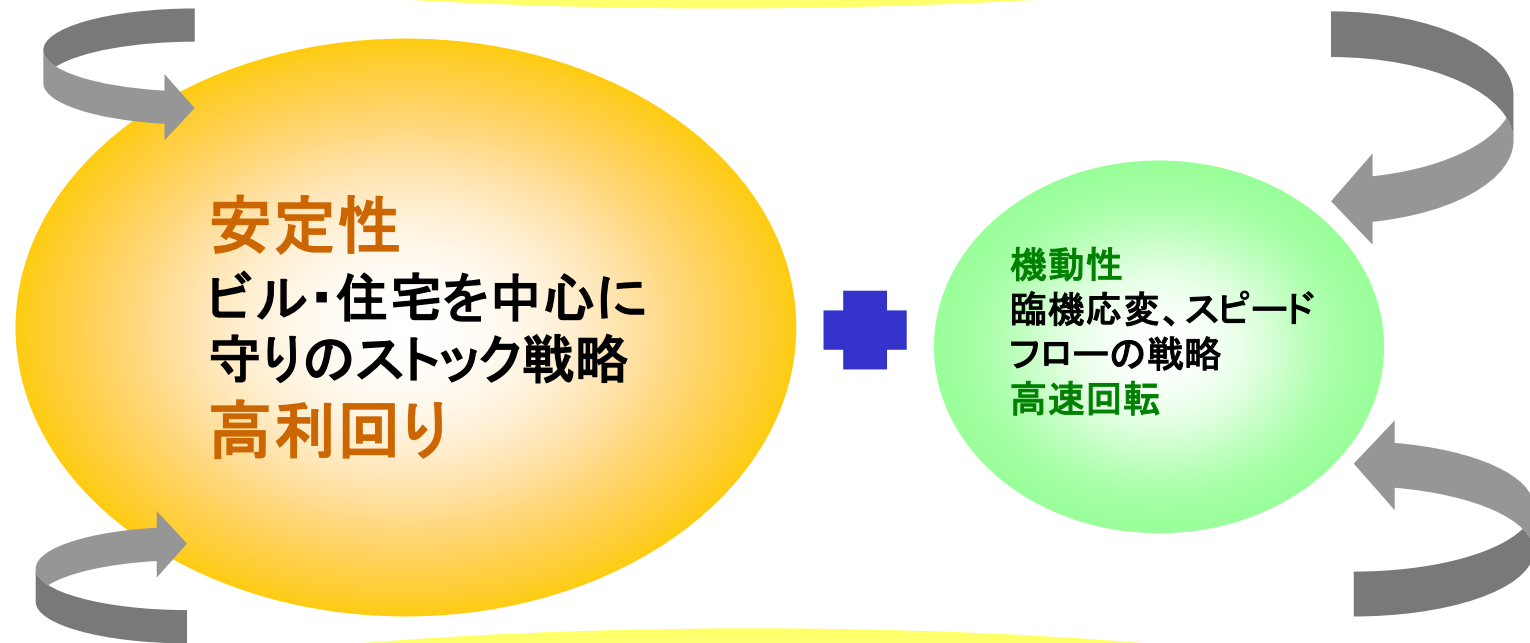
# C. 事業概要

## 全天候型ビジネスモデル(1)



## 全天候型ビジネスモデル(2)

「知恵」と「匠の技」で情報を活かす



自己資本の充実とキャッシュフローのバランス

## 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

⇒引き続き高稼働率の維持、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

⇒協力会社との連携を取り、成約率を向上させていく

### ■ 安定した賃貸収益物件を取得し、保有

### ■ 一棟売り賃貸レジデンス事業

⇒駒沢物件の竣工

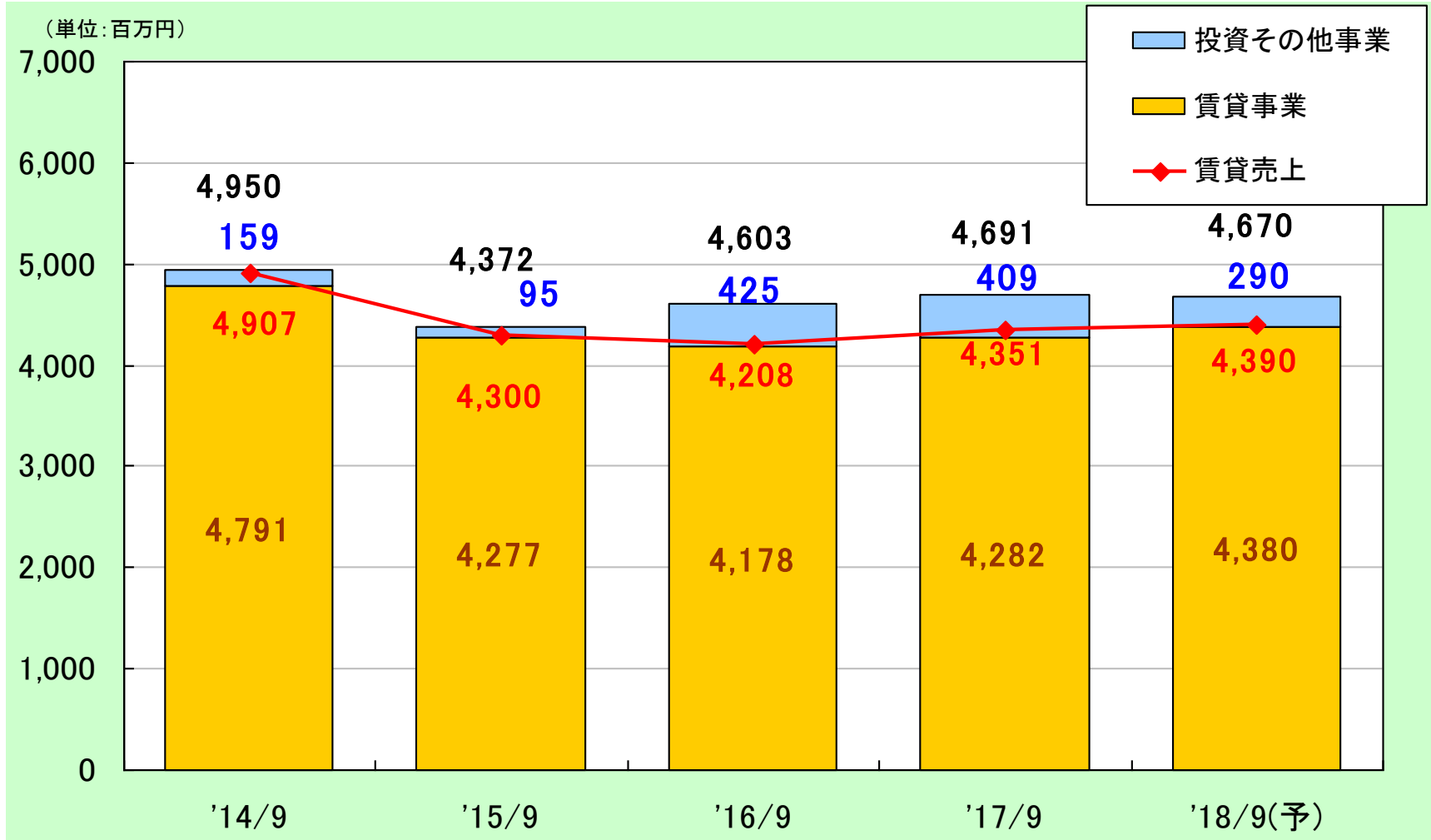
賃貸募集中で今後売却先を検討

## 2018年9月期の業績予想

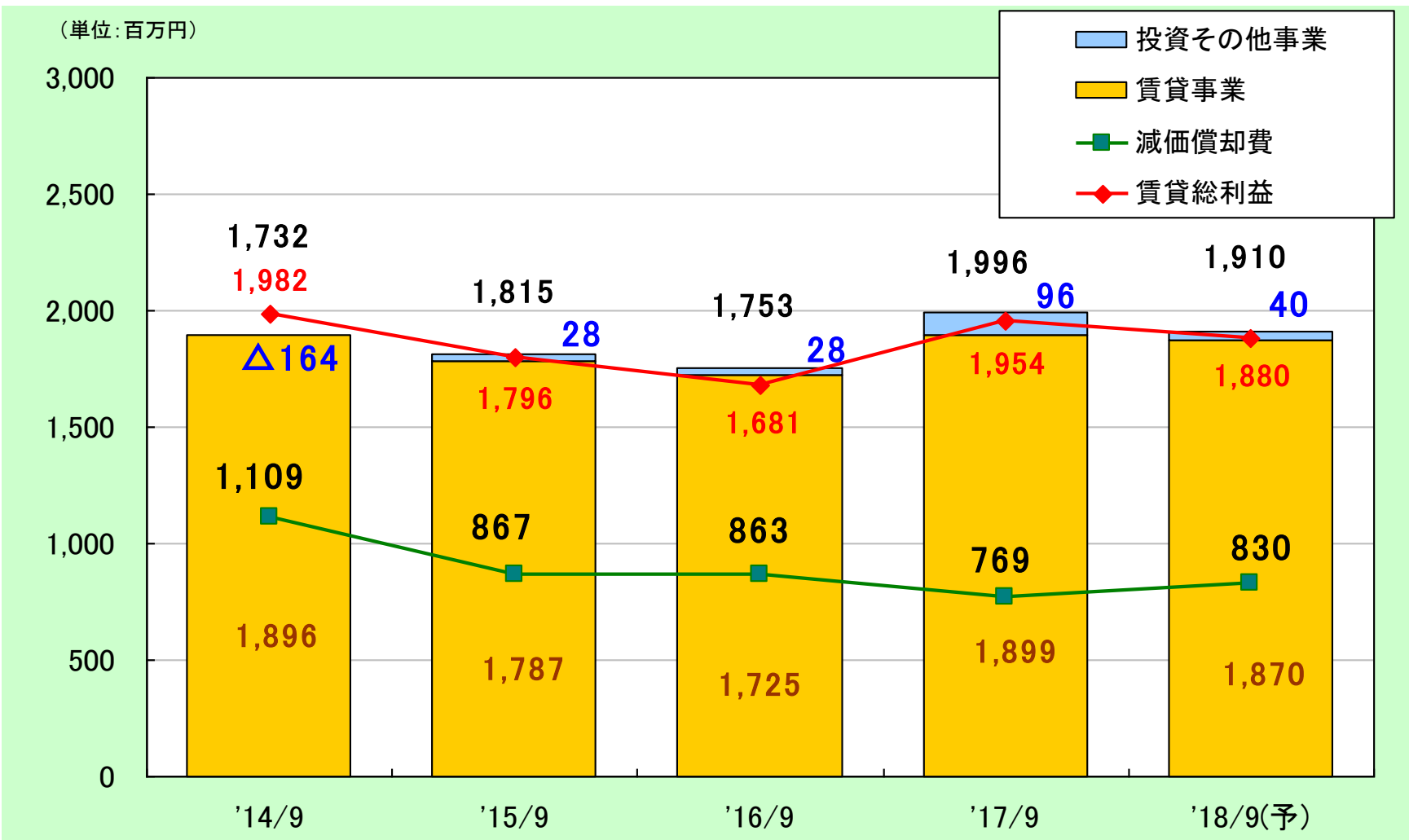
(単位:百万円)

	2017/9期		2018/9期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,691	100.0%	4,670	100.0%	-0.4%
売上総利益	1,996	42.6%	1,910	40.9%	-4.3%
営業利益	1,126	24.0%	960	20.6%	-14.8%
経常利益	559	11.9%	460	9.9%	-17.8%
当期純利益	496	10.6%	380	8.1%	-23.4%
EPS(円)	19.77	---	15.15	---	
BPS(円)	754.06	---	763.21	---	
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



自社所有オフィスビル



神田プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル



築地シテイプラザ



幡ヶ谷プラザビル



日本橋本町プラザビル



芝プラザビル



大森プラザビル



ルネサンスプラザ福岡 etc.



自社所有レジデンス



ラナイグレース芝公園 (新築)



ソサエティ駒沢 (新築)



ラナイグレース国立



ソルフィオーレ自由が丘



ラレースフォレスト深沢



ソサエティ柿の木坂 WEST STAGE



ソサエティ恵比寿



ソサエティ蔵前

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、2018年5月15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(2018年3月末)

従業員数: 21名(2018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(2018年3月末): 発行済み株式数 26,780,800株、株主数: 3,375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。