

# 2018年9月期 決算説明資料

2018年11月13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 ハイライト

【営業活動の状況等】

### ◇レジデンス「ソサエティ」順調に稼働

- ・9月末空室率4.4%（戸数比）
- ・恵比寿3丁目土地、北青山土地、新小岩レジデンスを取得

### ◇賃貸ビルも好調に推移

- ・9月末空室率0.6%（面積比）
- ・池袋駅前ビルを取得（M&A）

### ◇自己株式の取得

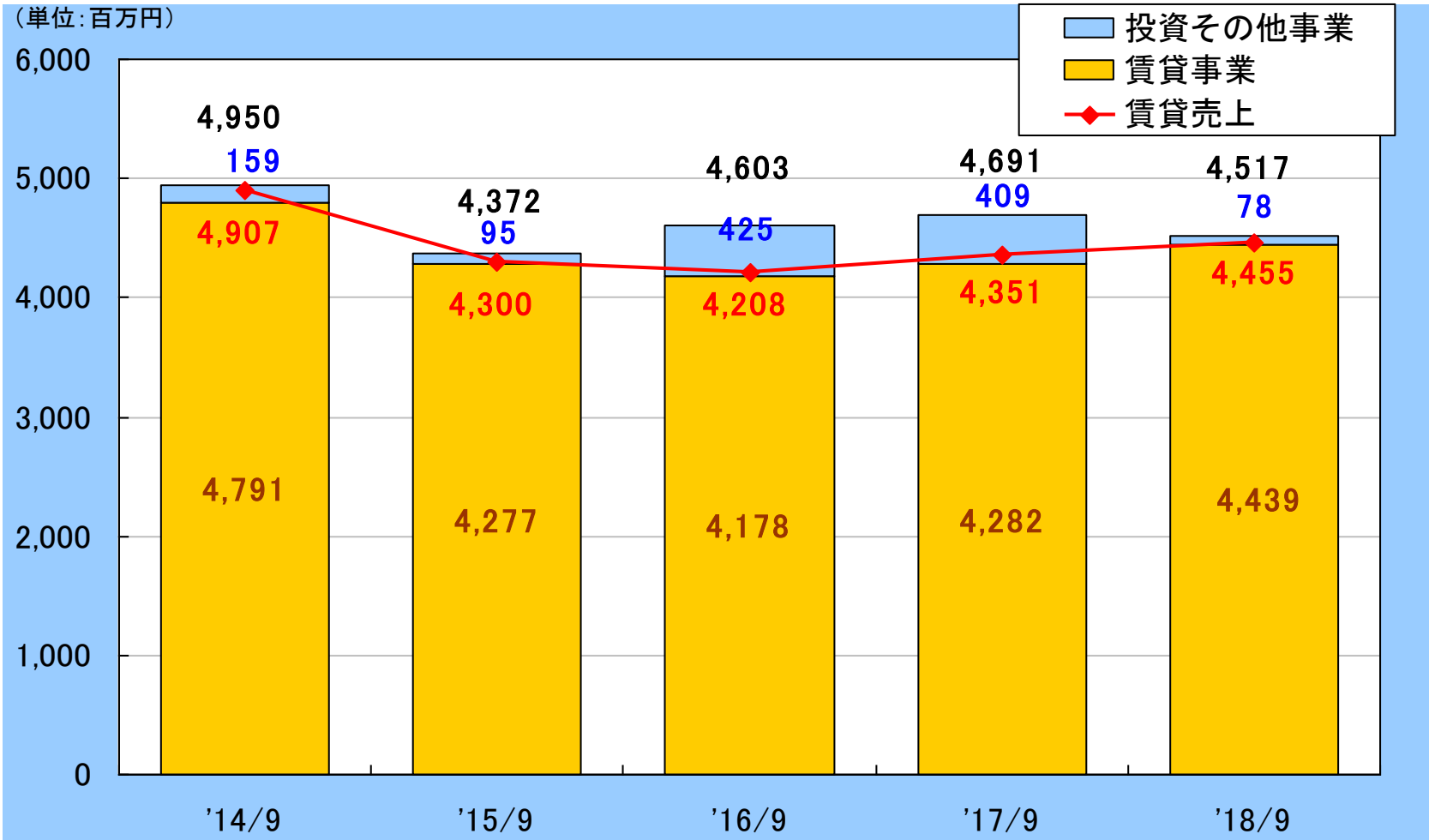
- ・株主への利益還元及び経営環境の変化に対応した機動的な資本政策のため

## 2018年9月期 決算の概要

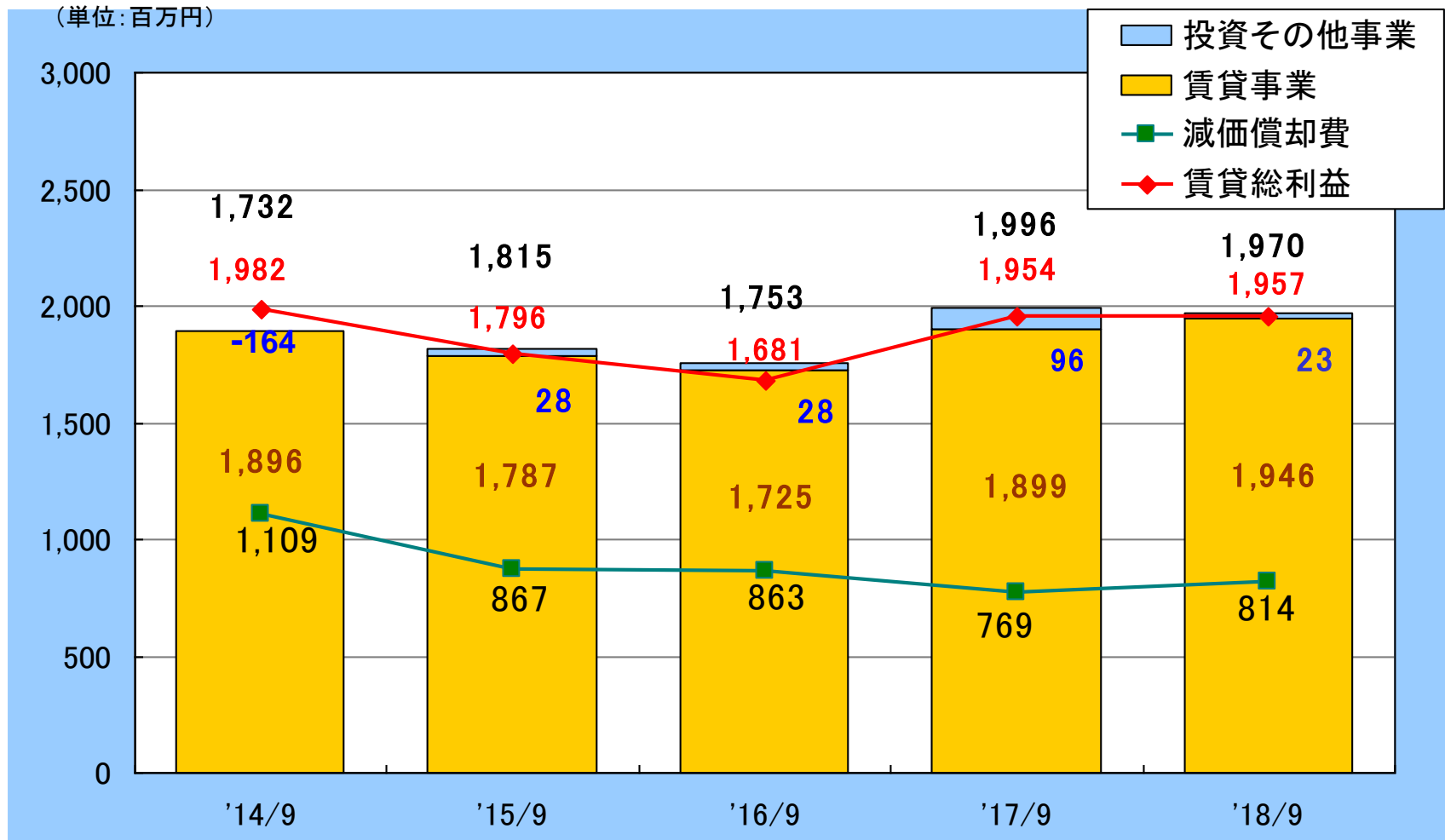
(単位:百万円)

	2017年9月期		2018年9月期		前年比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	4,691	100.0%	4,517	100.0%	-3.7%
期初予想	4,500	100.0%	4,670	100.0%	
売上総利益	1,996	42.6%	1,970	43.6%	-1.3%
営業利益	1,126	24.0%	1,052	23.3%	-6.6%
経常利益	559	11.9%	541	12.0%	-3.2%
期初予想	360	8.0%	460	9.9%	
当期純利益	496	10.6%	454	10.1%	-8.3%
期初予想	300	6.7%	380	8.1%	
EPS(円)	19.77	----	18.13	----	
BPS(円)	754.06	----	769.77	----	
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



# B. 財務狀況



## 貸借対照表

(単位:百万円)

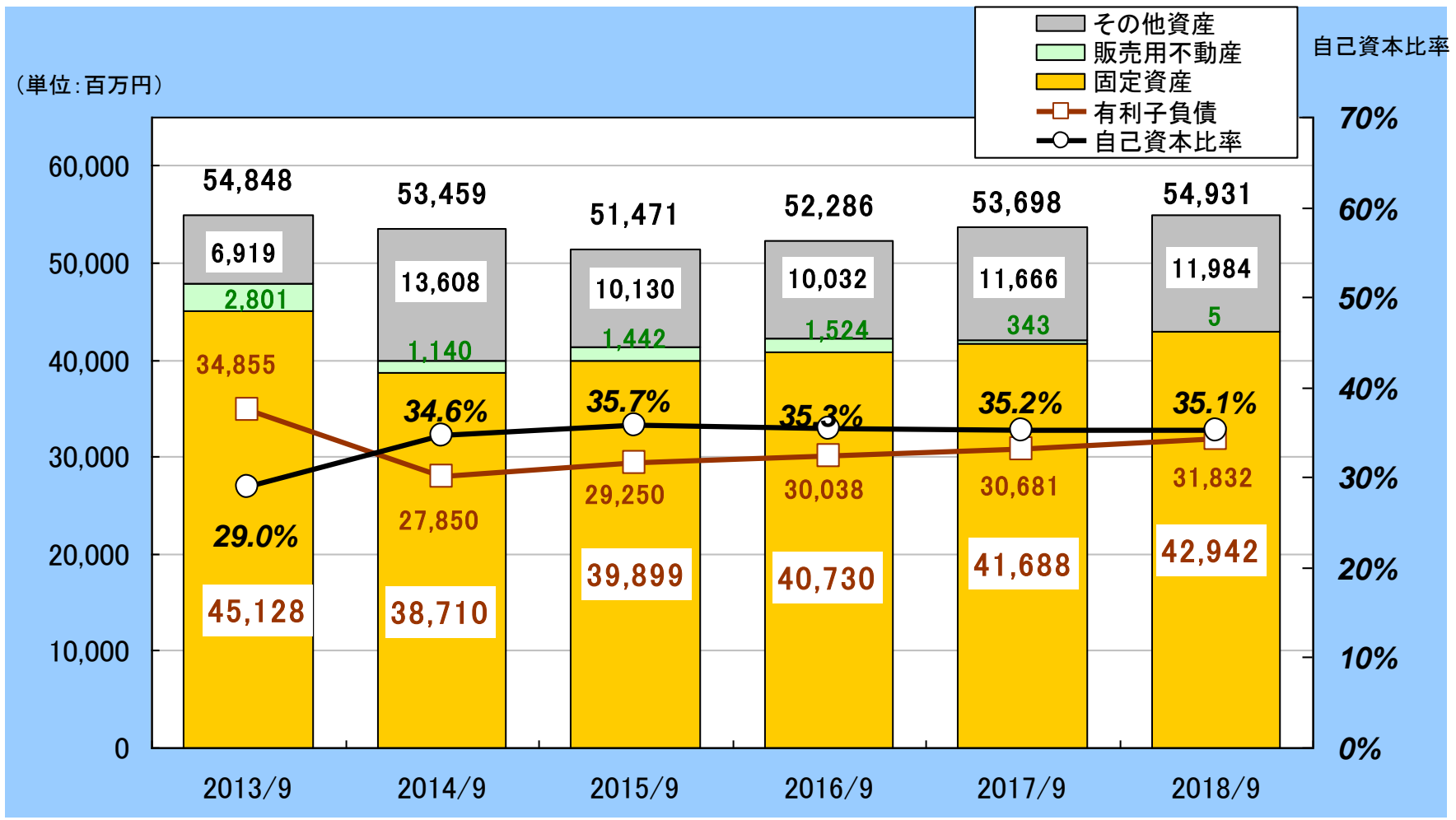
	2017年9月30日		2018年9月30日		増減
	前期末	百分比	当期末	百分比	
現預金	10,791	20.1%	10,424	19.0%	-367
販売用不動産(仕掛含む)	343	0.6%	5	0.0%	-338
固定資産(有形+無形)	41,688	77.6%	42,942	78.2%	+1,253
その他資産	874	1.6%	1,559	2.8%	+685
資産合計	53,698	100.0%	54,931	100.0%	+1,233
有利子負債(1年以内返済)	1,361	2.5%	1,413	2.6%	+52
有利子負債(長期)	29,319	54.6%	30,418	55.4%	+1,099
その他負債	4,099	7.6%	3,796	6.9%	-303
負債合計	34,780	64.8%	35,628	64.9%	+848
資本金	4,969	9.3%	4,969	9.0%	0
剰余金	13,948	26.0%	14,333	26.1%	+385
純資産合計	18,917	35.2%	19,303	35.1%	+385
負債・純資産合計	53,698	100.0%	54,931	100.0%	+1,233

# 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	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,362	812	△550
投資活動によるキャッシュ・フロー	△250	△2,175	△1,924
財務活動によるキャッシュ・フロー	457	996	539
現金及び現金同等物の増加額	1,569	△366	△1,935
現金及び現金同等物の期首残高	9,192	10,761	1,569
現金及び現金同等物の期末残高	10,761	10,394	△366

# 総資産・有利子負債残高・自己資本比率



# Portfolio 一覧表 (2018年9月末現在)

(単位:百万円)

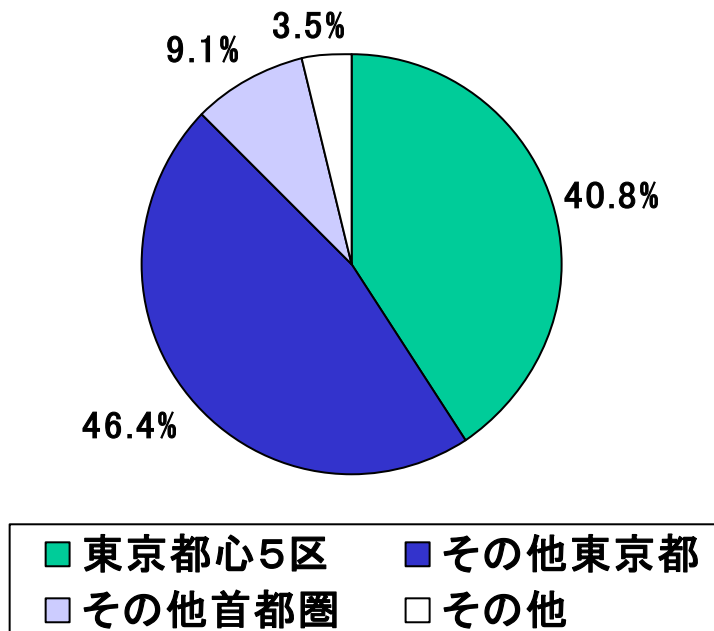
所在	物件数	種類	帳簿価格	2017年9月末時点	前期末比
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	22	既存:オフィスビル・賃貸住宅等 開発:オフィスビル・賃貸住宅	17,508 40.8%	17,291 41.2%	+217
その他東京都	26	既存:オフィスビル・賃貸住宅	19,927 46.5%	19,102 45.5%	+825
その他首都圏	6	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:オフィスビル	3,934 9.2%	3,998 9.5%	-64
その他	1	開発:ホテル その他:	1,524 3.5%	1,573 3.8%	-49
合計	55		42,893 100%	41,964 100%	+929

(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	5	6,091	14.2%
	中央区	4	3,362	7.8%
	港区	6	3,620	8.4%
	渋谷区	5	3,349	7.8%
	新宿区	2	1,084	2.5%
	<b>計</b>	<b>22</b>	<b>17,508</b>	<b>40.8%</b>
その他東京都	品川・大田区	3	3,687	8.6%
	世田谷・目黒・文京区	11	7,759	18.0%
	杉並・中野・台東区他	12	8,480	19.7%
	<b>計</b>	<b>26</b>	<b>19,927</b>	<b>46.4%</b>
その他首都圏	横浜・川崎市	3	1,763	4.1%
	千葉・市川・浦安市	3	2,170	5.0%
	<b>計</b>	<b>6</b>	<b>3,934</b>	<b>9.1%</b>
その他	福島市他	1	1,524	3.5%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>1,524</b>	<b>3.5%</b>
<b>合計</b>		<b>55</b>	<b>42,893</b>	<b>100.0%</b>

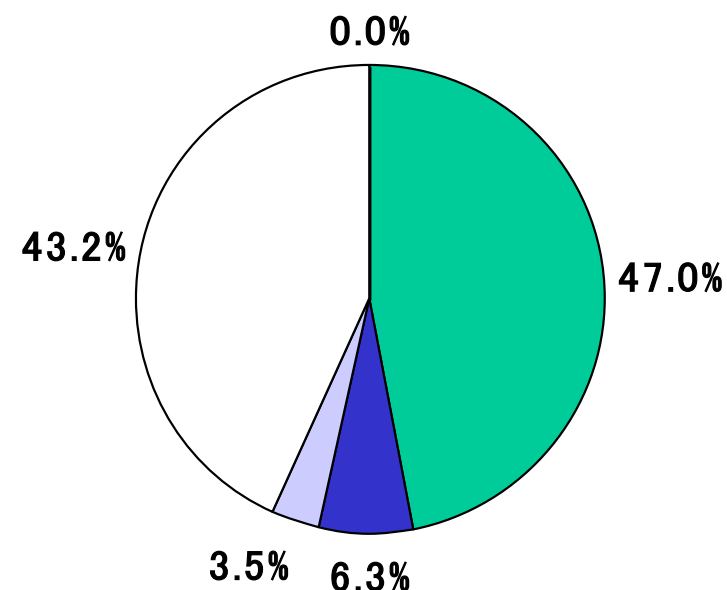
地域別構成比  
(簿価ベース。素地を含む)



## 用途別Portfolioの内訳 (2018年9月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比(%)
事務所ビル	22	20,142	47.0%
商業ビル	4	2,717	6.3%
ホテル	1	1,519	3.5%
レジデンス	28	18,510	43.2%
その他	0	5	0.0%
合計	55	42,893	100.0%

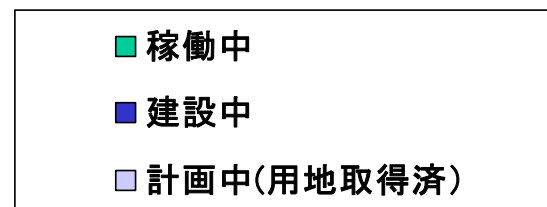
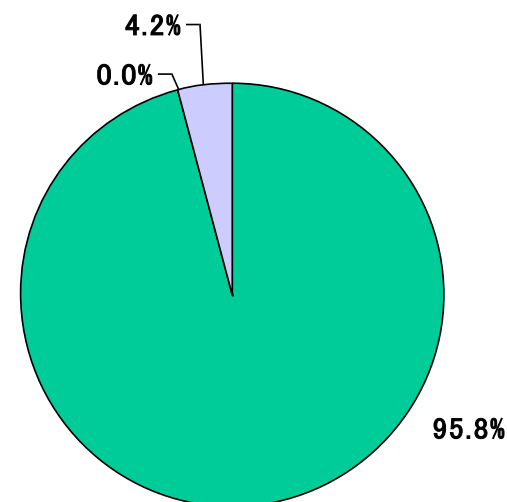
用途別構成比  
(簿価ベース。素地を含む)



# 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	5	2,671	1,915		756
	中央区	4	1,479	1,479		
	港区	6	1,523	1,376		146
	渋谷区	5	1,703	1,540		163
	新宿区	2	460	460		
	<b>計</b>	<b>22</b>	<b>7,836</b>	<b>6,770</b>		<b>1,065</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	12	5,939	5,939		
	<b>計</b>	<b>26</b>	<b>11,240</b>	<b>11,240</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>55</b>	<b>25,332</b>	<b>24,267</b>		<b>1,065</b>
			100%	95.8%	0%	4.2%

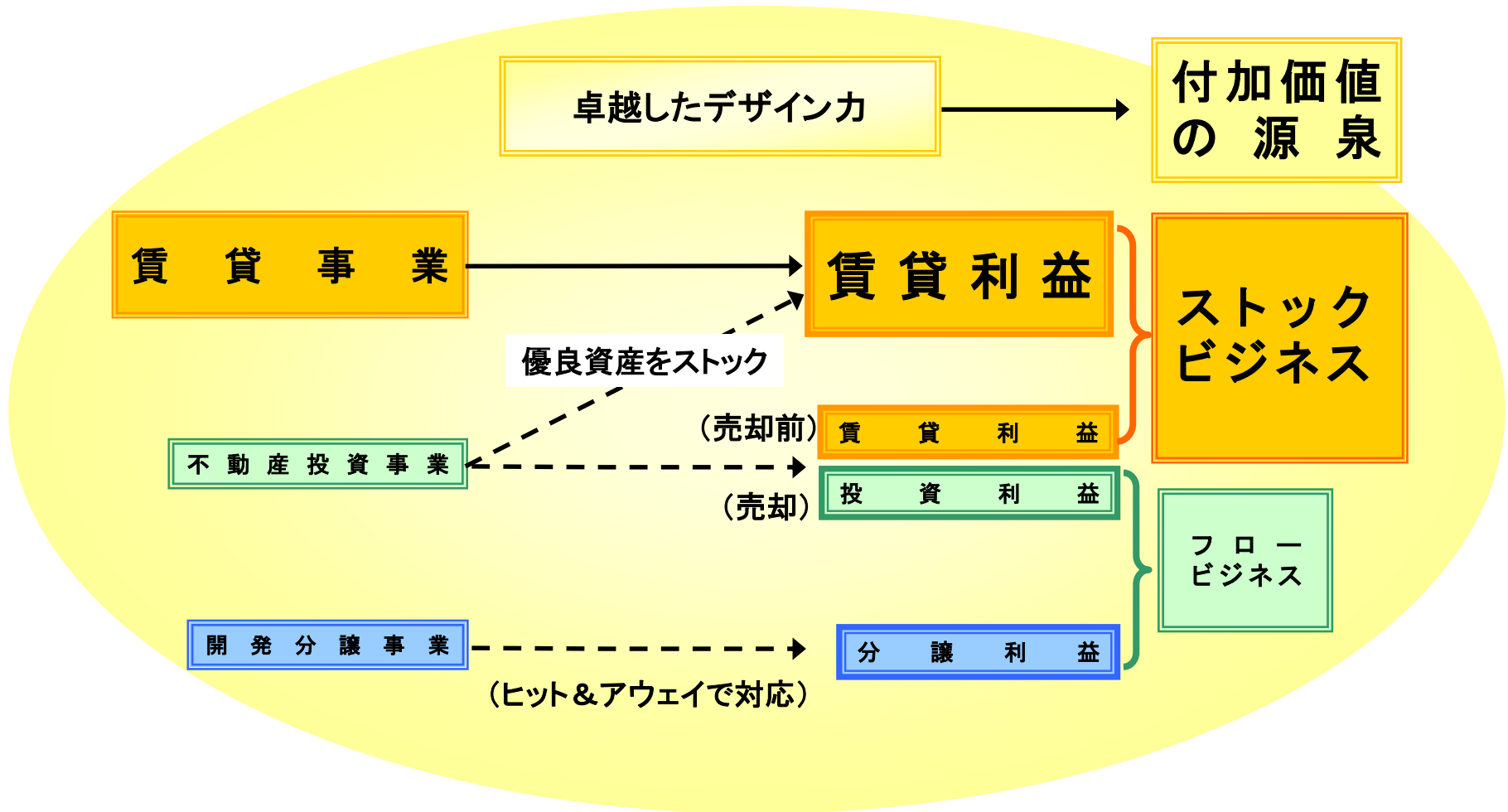
稼働別構成比  
(面積ベース)



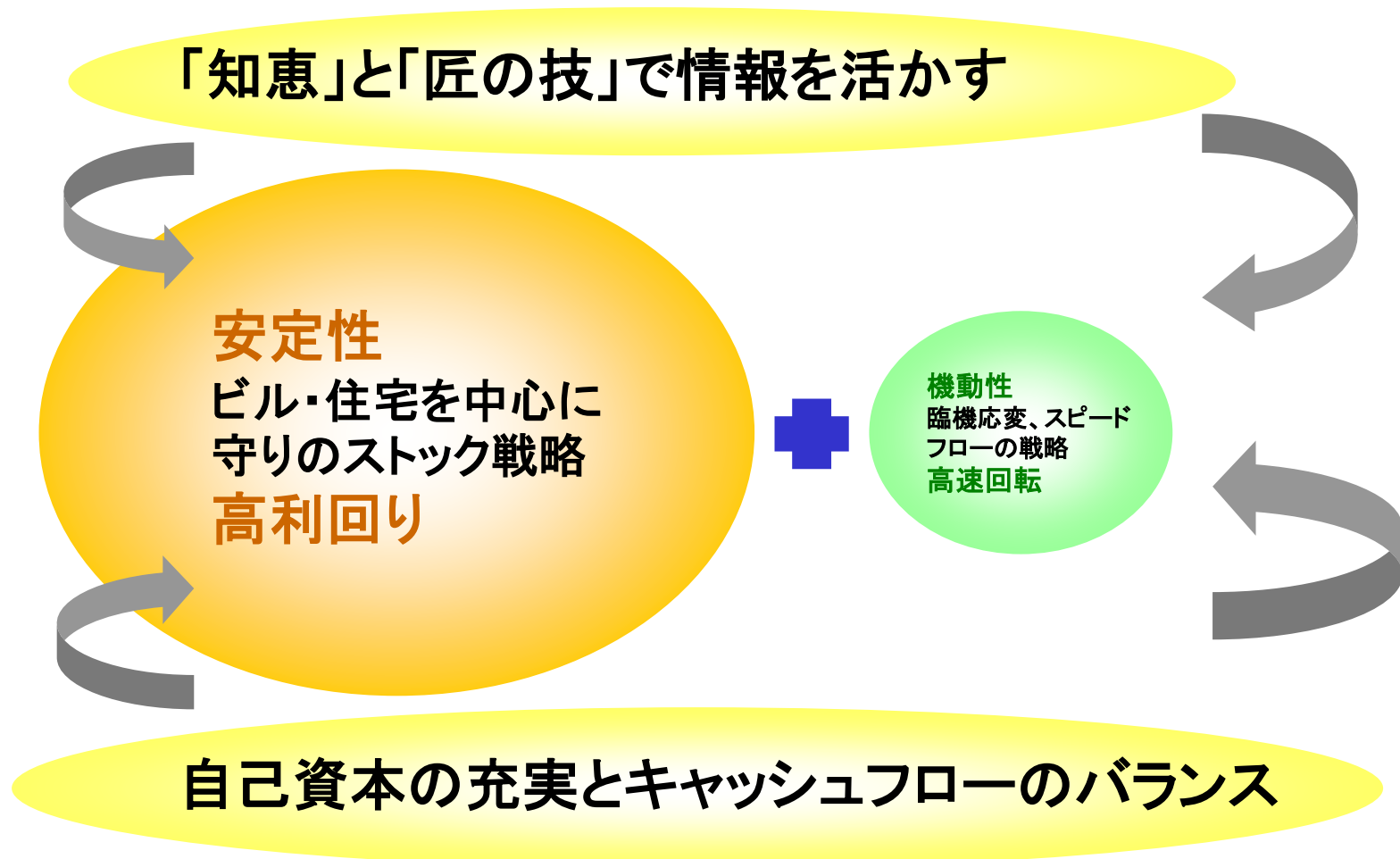
# C. 事業概要



# 全天候型ビジネスモデル(1)



## 全天候型ビジネスモデル(2)



## 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、きめ細かい営業と  
既存テナントへのフォロー、新規募集賃料は、思い切った賃料  
改定にチャレンジ

### ■ 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  
新規募集賃料は、当社物件の商品力に見合った水準に引き上げて  
いく

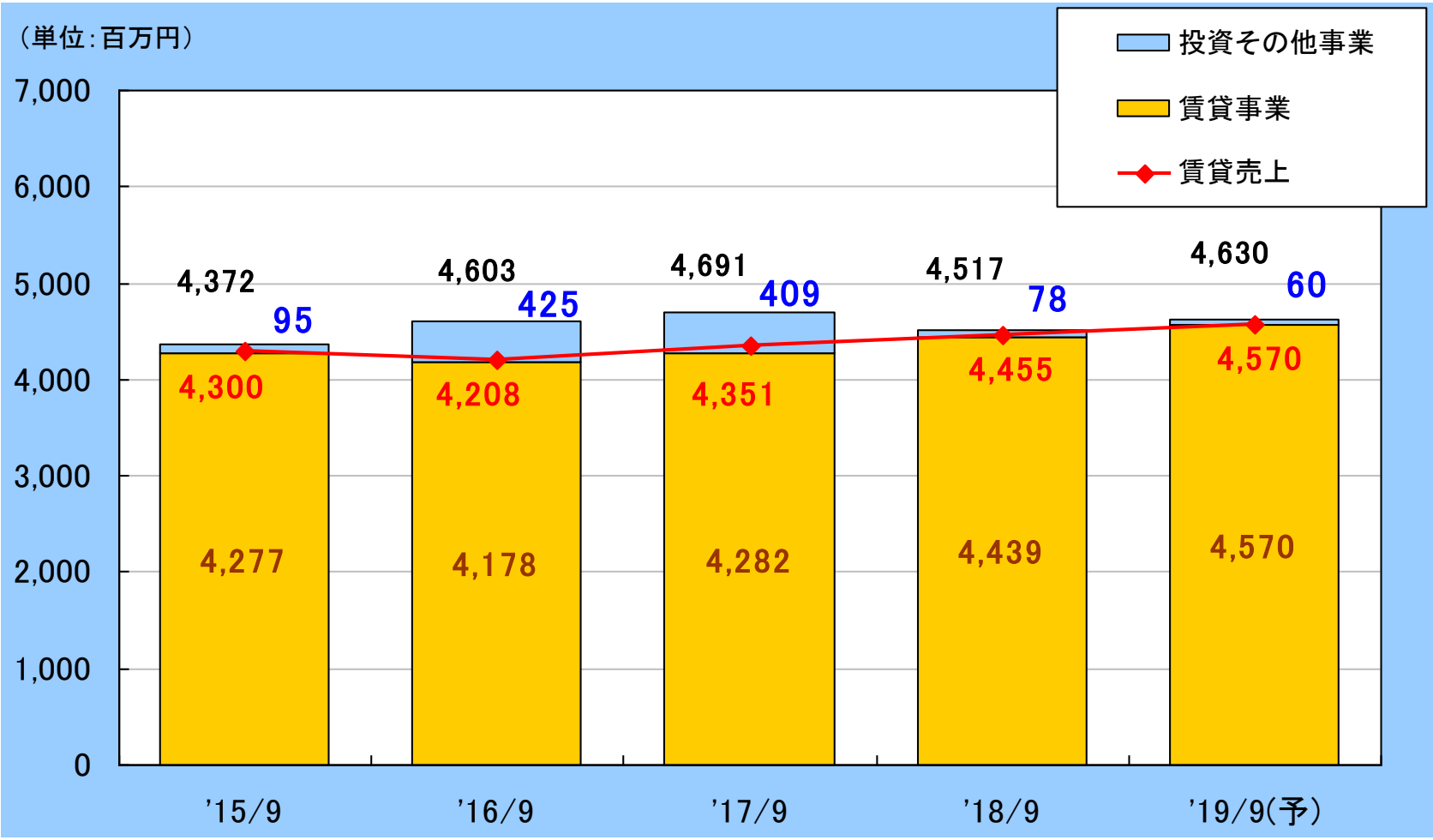
### ■ 安定した賃貸収益物件を取得し、保有

## 2019年9月期の業績予想

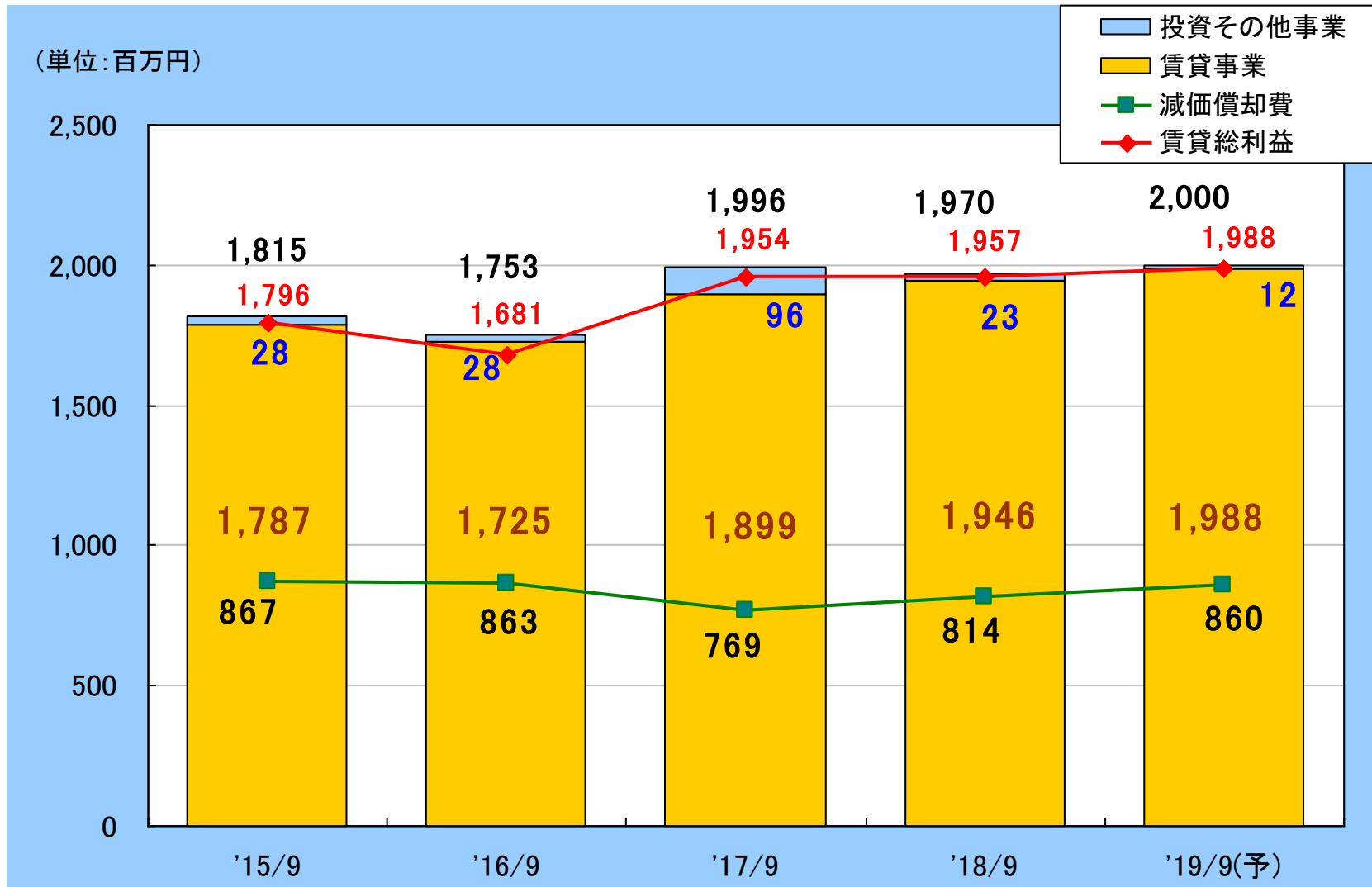
(単位:百万円)

	2018/9期		2019/9期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,517	100.0%	4,630	100.0%	+2.5%
売上総利益	1,970	43.6%	2,000	43.2%	+1.5%
営業利益	1,052	23.2%	1,040	22.4%	-1.1%
経常利益	541	11.9%	550	11.8%	+1.6%
当期純利益	454	10.0%	462	9.9%	+1.6%
EPS(円)	18.14	---	18.42	---	
BPS(円)	769.77	---	782.19	---	
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



自社保有オフィスビル



日本橋大伝馬町プラザビル



神田プラザビル



日本橋本町プラザビル



芝プラザビル



北青山プラザビル



築地シティプラザ



幡ヶ谷プラザビル



大森プラザビル



幕張テクノガーデン(B棟16F・22F)



ルネサンスプラザ福岡

etc.



自社保有レジデンス



ラナイグレース芝公園 (新築)



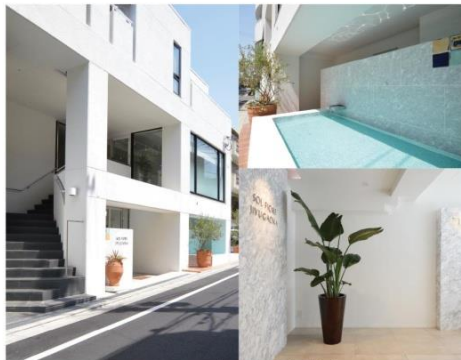
ラナイグレース国立



ソサエティ柿の木坂 ANNEX



ソサエティ駒沢 (新築)



ソルフィオーレ自由が丘



ソサエティ関町



エルフラッツ祖師ヶ谷大蔵



ラレースフォレスト深沢



ソサエティギャラリー

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(2018年9月末)

従業員数: 20名(2018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(2018年9月末): 発行済み株式数26,780,800株、株主数: 3,355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、あおぞら銀行、関西アーバン銀行、横浜銀行等

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。