

# 2006年9月期 決算説明資料



2006年11月  
株式会社ランドビジネス  
<http://www.lbca.co.jp>

# INDEX

<u>A. 当社の概要</u>	.....	P 2
<u>B. 経営成績</u>	.....	P 8
<u>C. 財政状態</u>	.....	P13
<u>D. 当期のトピック</u>	.....	P18
<u>E. 今後の戦略と業績予想</u>	.....	P22

Land Business co.,ltd.

# A. 当社の概要

## 会社概要

- 会社名 株式会社 ランドビジネス(LAND BUSINESS CO., LTD.)
- 設立 昭和60年(1985年)2月
- 本社 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
- 代表者 代表取締役社長 亀井 正通
- 資本金 32億1,200万円
- 事業内容 総合不動産業  
設計監理・建築、不動産賃貸、不動産投資、不動産開発販売

## 企業理念

- 「都市にヨーロッパの光と風」をキーワードとしたデザインコンセプト
- 長期に亘り社会を支える安全で美しい建物づくり

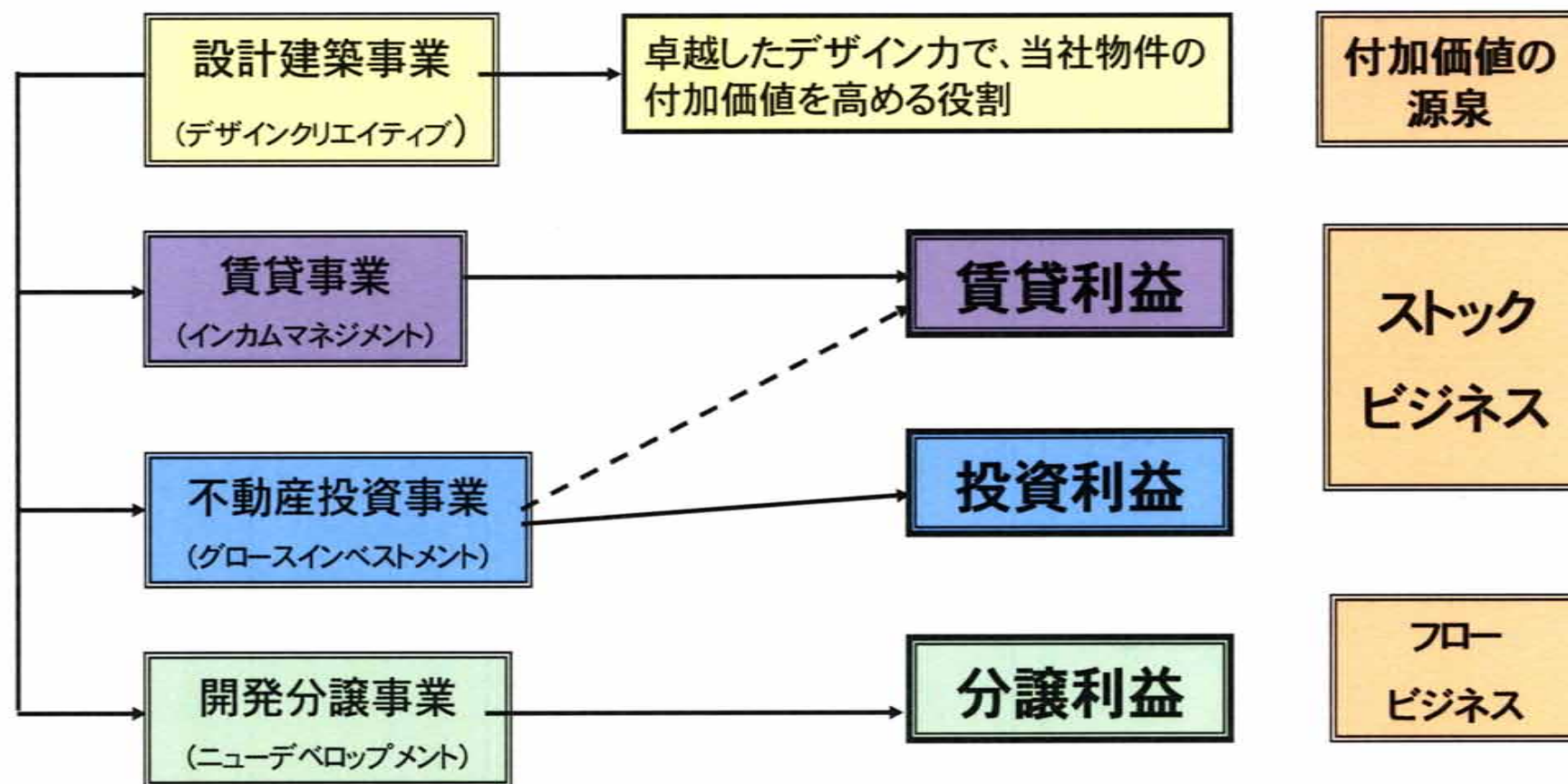
## 当社の特徴と強み

### ■全天候型ビジネスモデル

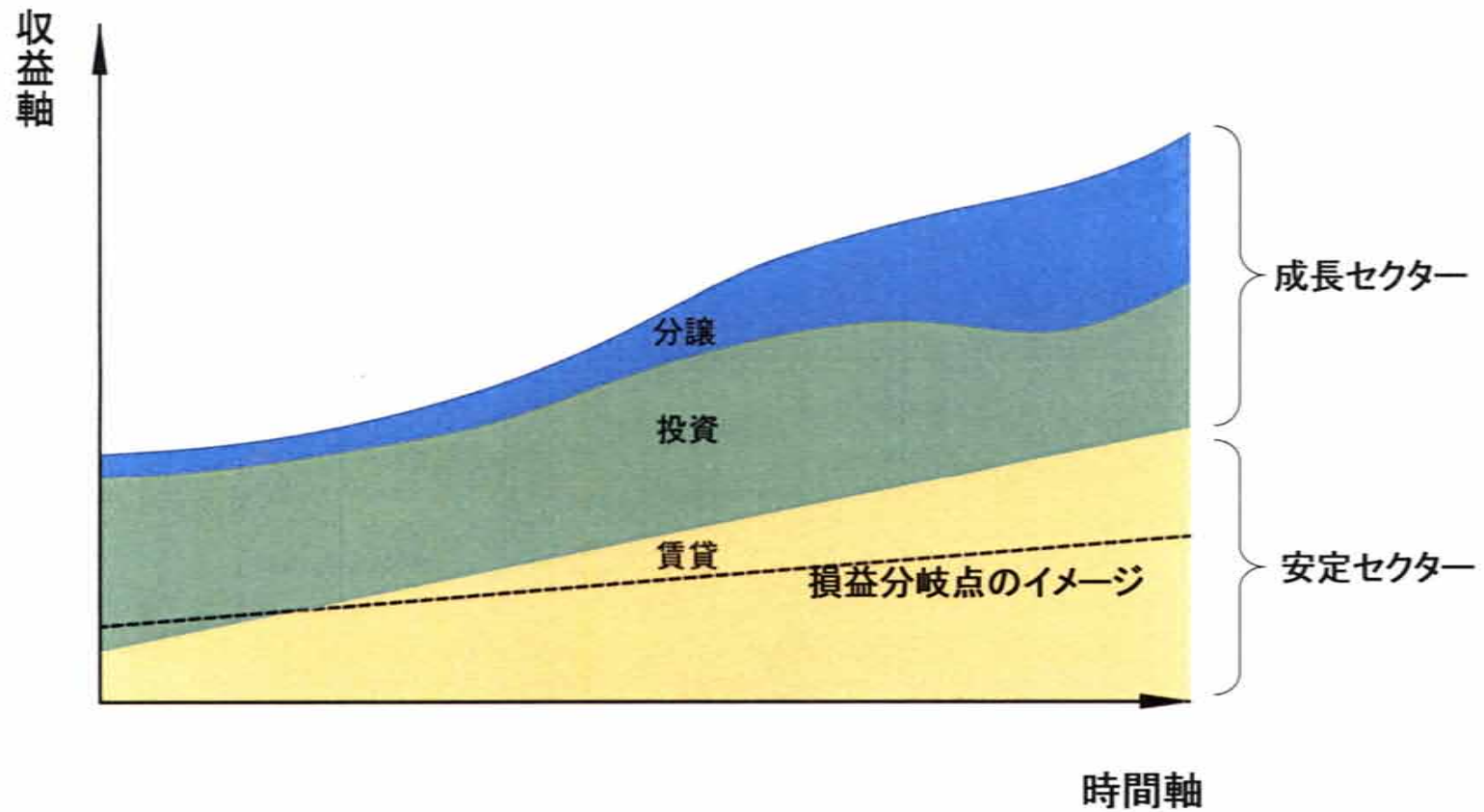
- 少数精鋭主義
- 優れた情報力と迅速な意思決定
- 卓越したデザイン力(匠の技)と開発能力
- ストック型ビジネスに適した優良アセット

**ランドビジネスは、「安定」と「成長」を追求します**

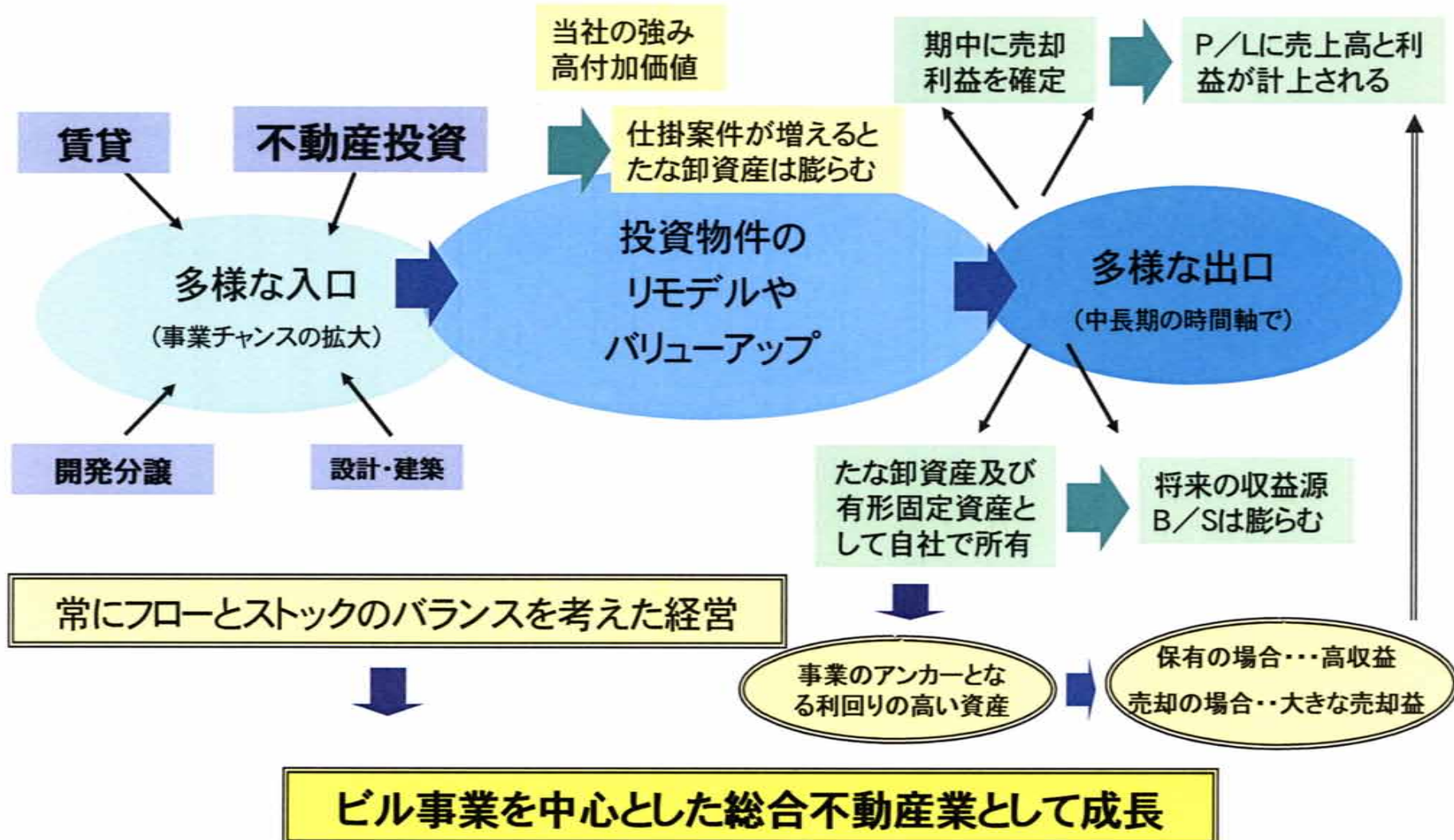
## 全天候型ビジネスモデル(1)……事業内容



## 全天候型ビジネスモデル(2)……収益構造



# 全天候型ビジネスモデル(3)……まとめ





## B. 経営成績

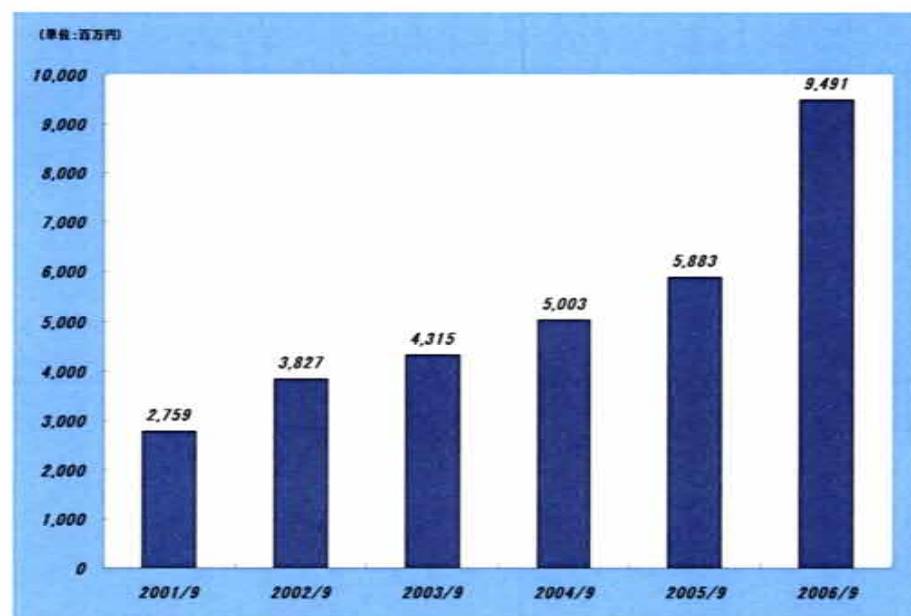
## 2006年9月期連結決算の概要

(単位:百万円)

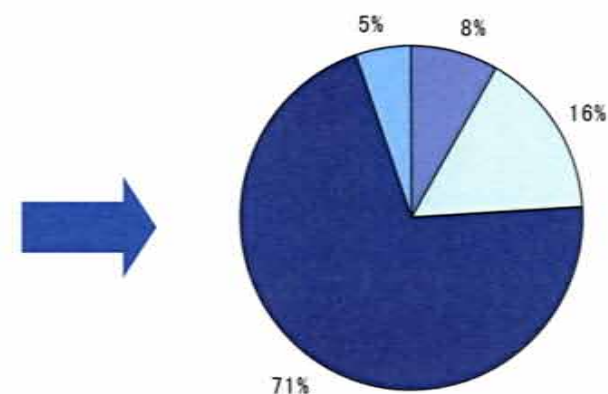
	2005年9月		2006年9月		前期比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	5,883	100.0%	9,491	100.0%	+61.3%
売上総利益	1,964	33.4%	4,482	47.2%	+128.2%
営業利益	1,340	22.8%	3,699	39.0%	+176.0%
経常利益	970	16.5%	2,970	31.3%	+206.1%
当期純利益	546	9.3%	1,639	17.3%	+200.1%
1株当たり当期純利益	17,362円	—	14,757円	—	—
1株当たり配当金	2,900円	—	2,700円	—	—

- (注) 1. 当社は、2005年11月18日付けで1株を3株に分割しております。2005年9月期の1株当たり当期純利益及び配当金は、当該分割前の発行済み株式数で計算しております。
2. 当社は、2006年3月2日及び3月14日付けで有償公募増資等により、5,354百万円の資金調達を行ないました。
3. 当社は、2006年4月1日付けで連結子会社インタープラネットを吸収合併したため、当会計年度末において連結子会社はありません。なお、当該合併に伴う、損益計算書への影響は軽微です。

# 売上高



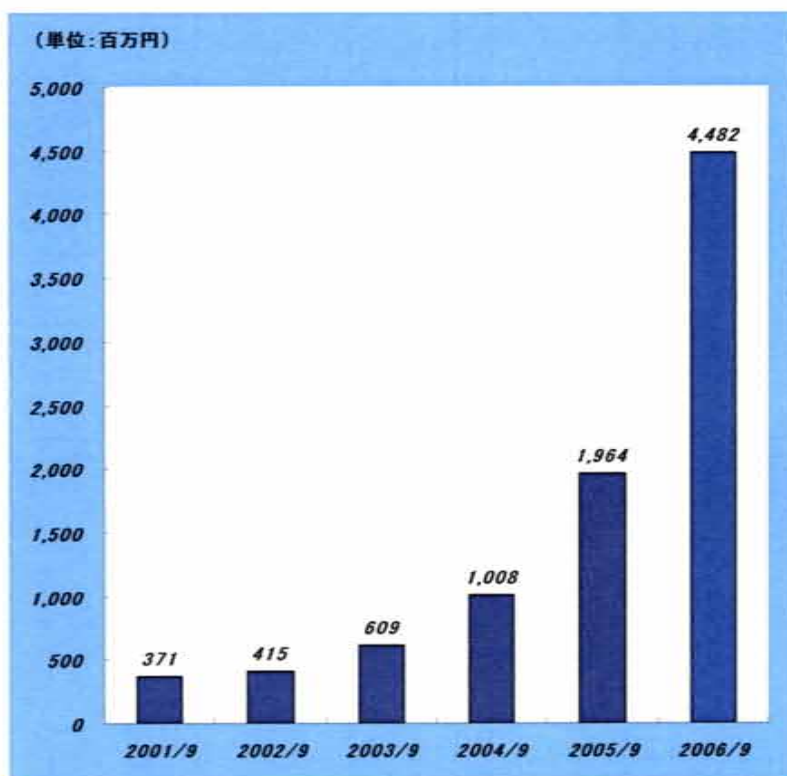
セグメント別の売上高



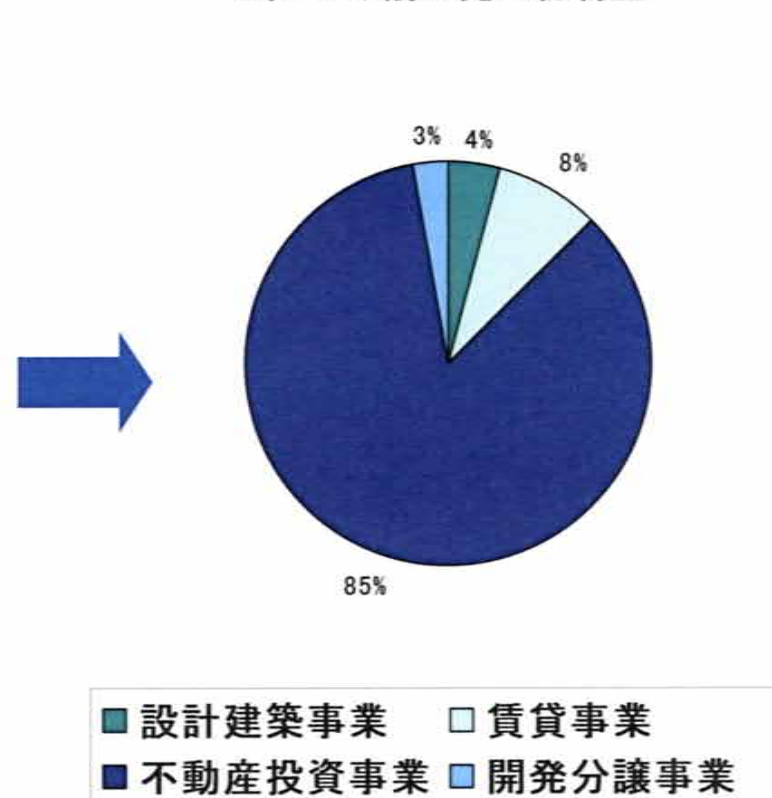
- 設計建築事業    □ 賃貸事業
- 不動産投資事業    □ 開発分譲

注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

# 売上総利益

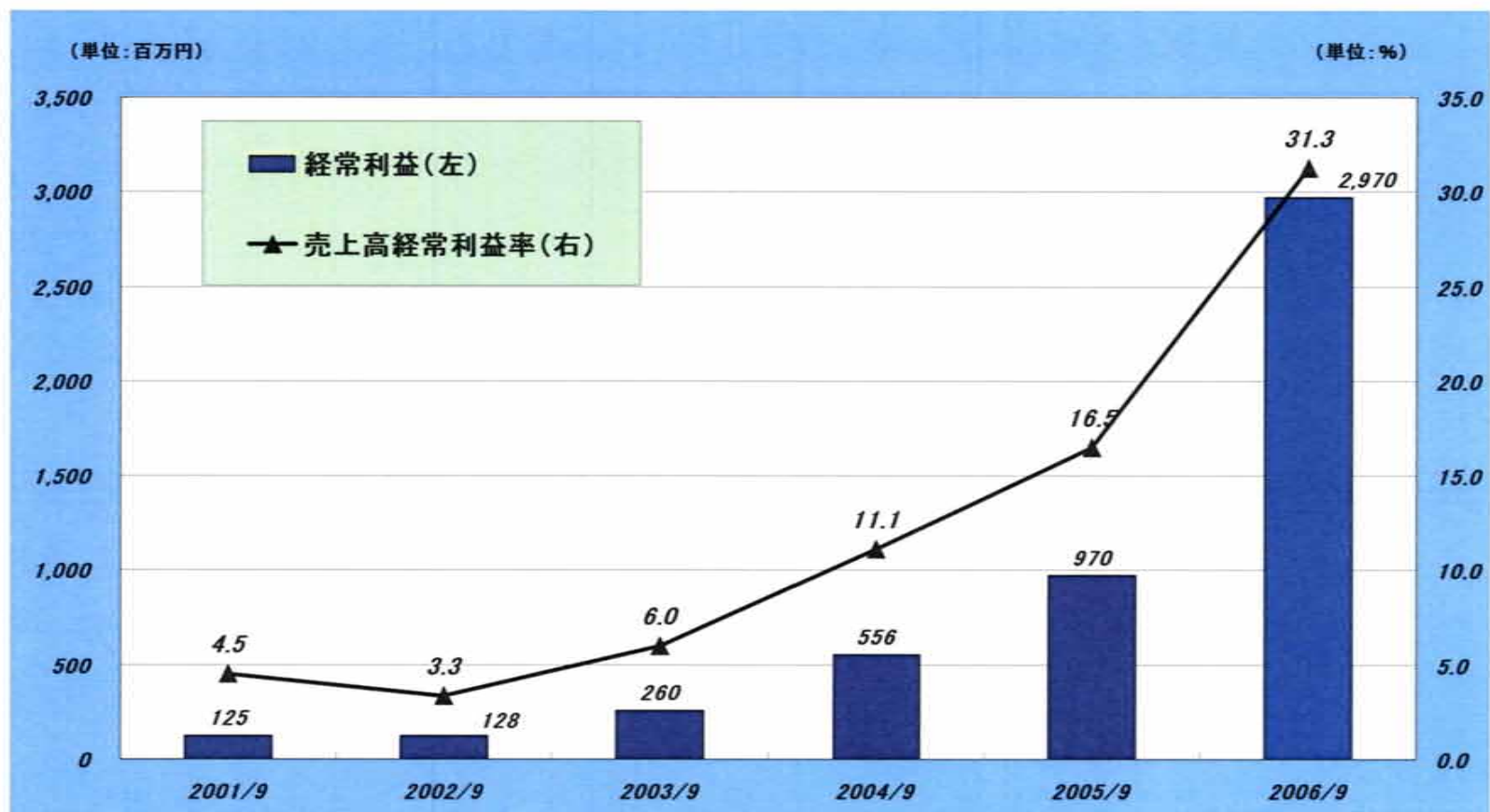


セグメント別の売上総利益



注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

# 経常利益



注) 2002/9期までは単体ベース、2003/9期以降は連結ベース。

## C. 財政状態

# 貸借対照表

(単位:百万円)

	2005/9(連結)		2006/9(単体)		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	3,142	15.3%	4,830	12.0%	+1,688
販売用不動産	13,308	64.8%	26,307	65.2%	+12,999
固定資産	2,806	13.7%	6,656	16.5%	+3,850
匿名組合出資金	296	1.4%	961	2.4%	+665
その他	983	4.8%	1,587	3.9%	+604
<b>資産合計</b>	<b>20,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,341</b>	<b>100.0%</b>	<b>+19,806</b>
有利子負債(長期)	13,435	65.4%	19,927	49.4%	+6,492
有利子負債(短期)	2,750	13.4%	7,473	18.5%	+4,723
その他負債	1,863	9.1%	3,522	8.7%	+1,659
<b>負債合計</b>	<b>18,048</b>	<b>87.9%</b>	<b>30,922</b>	<b>76.6%</b>	<b>+12,874</b>
資本金	516	2.5%	3,212	8.0%	+2,696
剰余金	1,971	9.6%	6,207	15.4%	+4,236
<b>資本合計</b>	<b>2,487</b>	<b>12.1%</b>	<b>9,419</b>	<b>23.4%</b>	<b>+6,932</b>
<b>負債・資本合計</b>	<b>20,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>40,341</b>	<b>100.0%</b>	<b>+19,806</b>

(注1) 当社は、2006年3月2日及び3月14日付けで有償公募増資等により、5,354百万円の資金調達を行ないました。

(注2) 当社は、2006年4月1日付けで連結子会社インタープラネットを吸収合併したため、当連結会計年度末において連結子会社が無くなりましたので、連結貸借対照表を作成していません。なお、当該合併に伴う、貸借対照表上の数値への影響は軽微です。

## 連結キャッシュフロー

(単位:百万円)

	2005年9月	2006年9月	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	△7,171	△13,400	△6,229
投資活動によるキャッシュ・フロー	180	△1,514	△1,695
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,323	16,454	+8,130
現金及び現金同等物の増加額	1,332	1,538	+206
現金及び現金同等物の期首残高	1,759	3,091	+1,332
現金及び現金同等物の期末残高	3,091	4,630	+1,538

(注) 当社は、2006年3月2日及び3月14日付けで有償公募増資等により、5,354百万円の資金調達を行ないました。



# Portfolio 一覧表 (2006年9月末現在)

東京都心を中心とした  
ポートフォリオ戦略

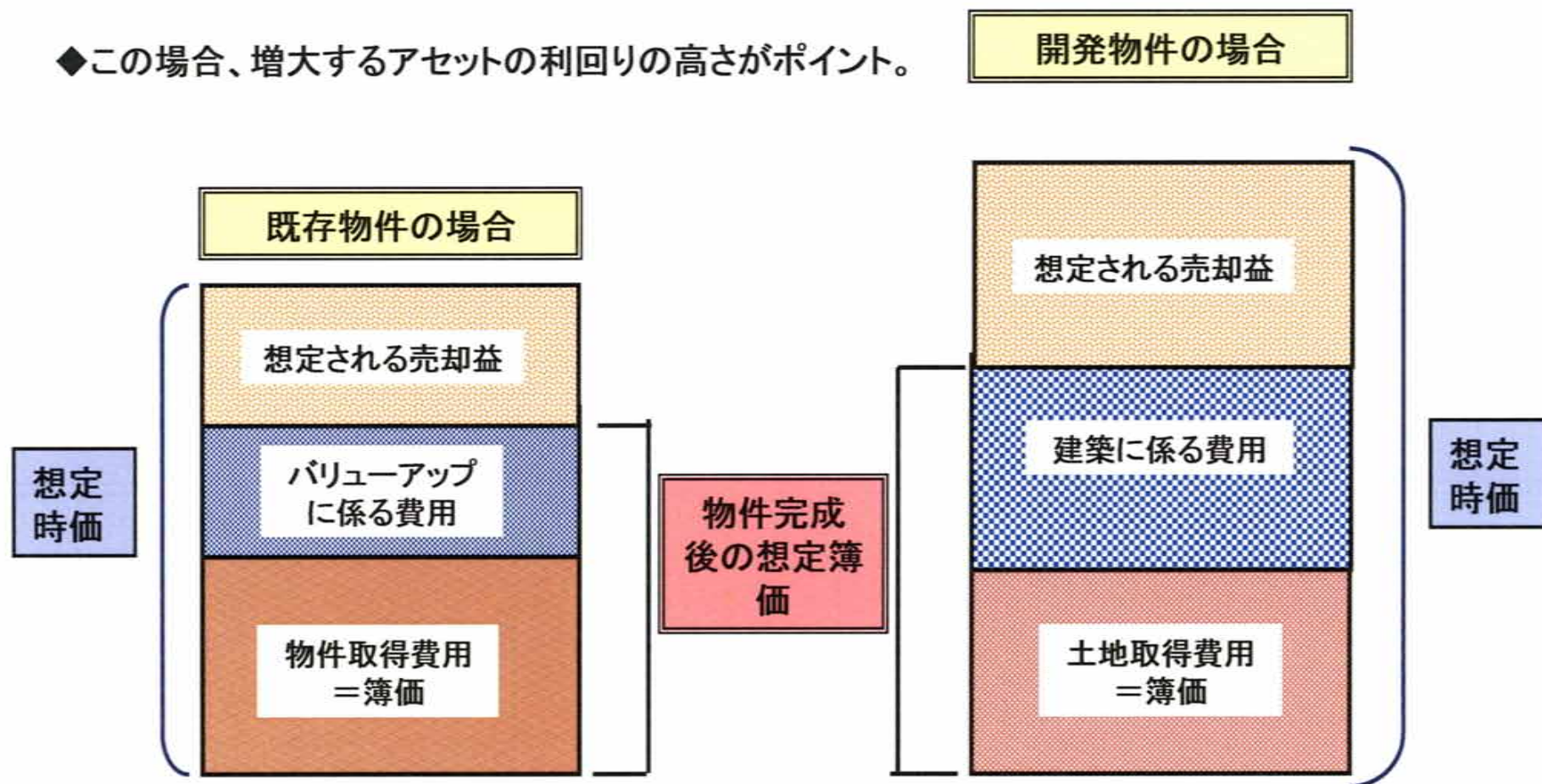
所在	物件数	種類	帳簿価格	2005年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	26	既存：オフィスビル等 開発：オフィスビル・商業施設、 分譲マンション	20,412百万円 60%	10,246百万円 63%	+10,166百万円
その他東京都	4	既存：オフィスビル・賃貸住宅	2,260百万円 7%	1,275百万円 8%	+985百万円
その他首都圏	6	既存：オフィスビル 開発：オフィスビル・分譲マンション	3,171百万円 9%	1,786百万円 11%	+1,385百万円
その他	5	既存：オフィスビル 開発：オフィスビル・ホテル	7,053百万円 21%	2,661百万円 16%	+4,392百万円
合計	41		32,896百万円 97%	15,969百万円 98%	+16,927百万円
その他 (匿名組合出資分)	1	既存：オフィスビル	961百万円 3%	296百万円 2%	+665百万円
(参考) 総計	42		33,857百万円 100%	16,266百万円 100%	+17,591百万円

(注1) 固定資産科目の保有不動産も含む。

(注2) 現在建設中、建設予定の建設資金の約200億円は別途投資予定。

## Portfolio 一覧表の見方(付録)

◆この場合、増大するアセットの利回りの高さがポイント。



(注:上記のグラフは、あくまでもイメージ図です。当社の物件が全て上記で表されるような簿価と時価の関係を持っている訳ではなく、実際には各物件ごとに多種多様であります。)

## D. 2006年9月期のトピック

## I. 開発型オフィスビル「汐留プラザビル」の竣工



- 所在地: 東京都港区東新橋
- 構造・階数: 鉄骨造11階建
- 敷地面積: 83坪
- 延床面積: 578坪
- 建築時期: 2005年10月竣工



## II. 大型住宅開発物件「横浜ポートサイドタワー」の着工

- 所在地： 神奈川県横浜市神奈川区金港町
- 構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階付34階建
- 敷地面積： 1,107坪
- 延床面積： 9,375坪
- 総戸数： 258戸
- 建築時期： 2008年5月竣工予定
- 事業形態： 三井不動産等との共同事業



### Ⅲ. 開発型オフィスビル 「日本橋室町ビル」 の着工

- 所在地： 東京都中央区日本橋室町
- 構造・階数：鉄骨造地下1階付10階建
- 敷地面積： 145坪
- 延床面積： 1,245坪
- 建築時期： 2007年6月竣工予定



## E. 今後の戦略と業績予想

## 中長期の経営ビジョン

不動産の金融的側面を重視しつつ、

- ・「長年に亘り社会を支える安全で美しい建物づくり」  
⇒ 永遠の理念として保持
- ・「都市にヨーロッパの光と風」のデザインコンセプト  
⇒ ブランド構築に向けた更なるデザイン力の強化
- ・総合不動産会社として、No.1的なOnly1企業を目指す





# 今期の事業戦略

- 投資事業から賃貸事業へと軸足を移動していく  
⇒徐々に仕入れ物件のNOIが低下していくことへの対応策。市況変動を受けにくい収益基盤の確立。
- 長期的な視野に立ち、優良なストックを積上げ  
⇒ビル事業を今後のコアビジネスへと育成。総合不動産業にふさわしい資産バランスの構築。
- 新規不動産取得については優良物件の取得に注力  
⇒購入物件の利回りというハードルは下げない。

## 2007年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2006/9期		2007/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	9,491	100.0%	11,472	100.0%	+20.8%
売上総利益	4,482	47.2%	6,043	52.6%	+34.8%
営業利益	3,699	39.0%	5,027	43.8%	+35.9%
経常利益	2,970	31.3%	3,869	33.7%	+30.2%
当期純利益	1,639	17.3%	2,111	18.4%	+28.7%
1株当たり当期純利益	14,757円	—	17,533円	—	—
1株当たり配当金	2,700円	—	3,500円	—	—

(注) 当社は、2006年4月1日付けで連結子会社インタープラネットを吸収合併したため、当会計年度末において連結子会社はありません。従って、上記の業績予想は単体ベースの数値です。

# 今後ともよろしくお願ひいたします。

## 当資料取扱上のご注意

本資料に記載された内容は、2006年11月16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