

2021年9月期 決算説明資料

2021年11月12日
株式会社ランドビジネス
(東証1部 8944)

<https://www.lbca.co.jp>

INDEX

<u>A. 経営成績</u>	P 2
<u>B. 事業戦略</u>	P 12
<u>C. 参考資料</u>	P 26

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2021年9月期 ハイライト

【営業活動の状況】

◇賃貸ビル バリューアップ工事を加速

神田岩本町・神田・大森プラザビルを改装

◇レジデンス「ソサエティ」順調に稼働、賃貸ビルも好調

9月末時点空室率 レジデンス：3.7%（戸数比）、ビル：2.4%（面積比）

◇新規事業 カフェ・レストラン世界一号店の開店準備

10月11日 東京・江戸川に「ペリカンムーンカフェー之江店」オープン

◇特許取得

「運転モード切替補助システム」に係る特許ほか合計6件を取得

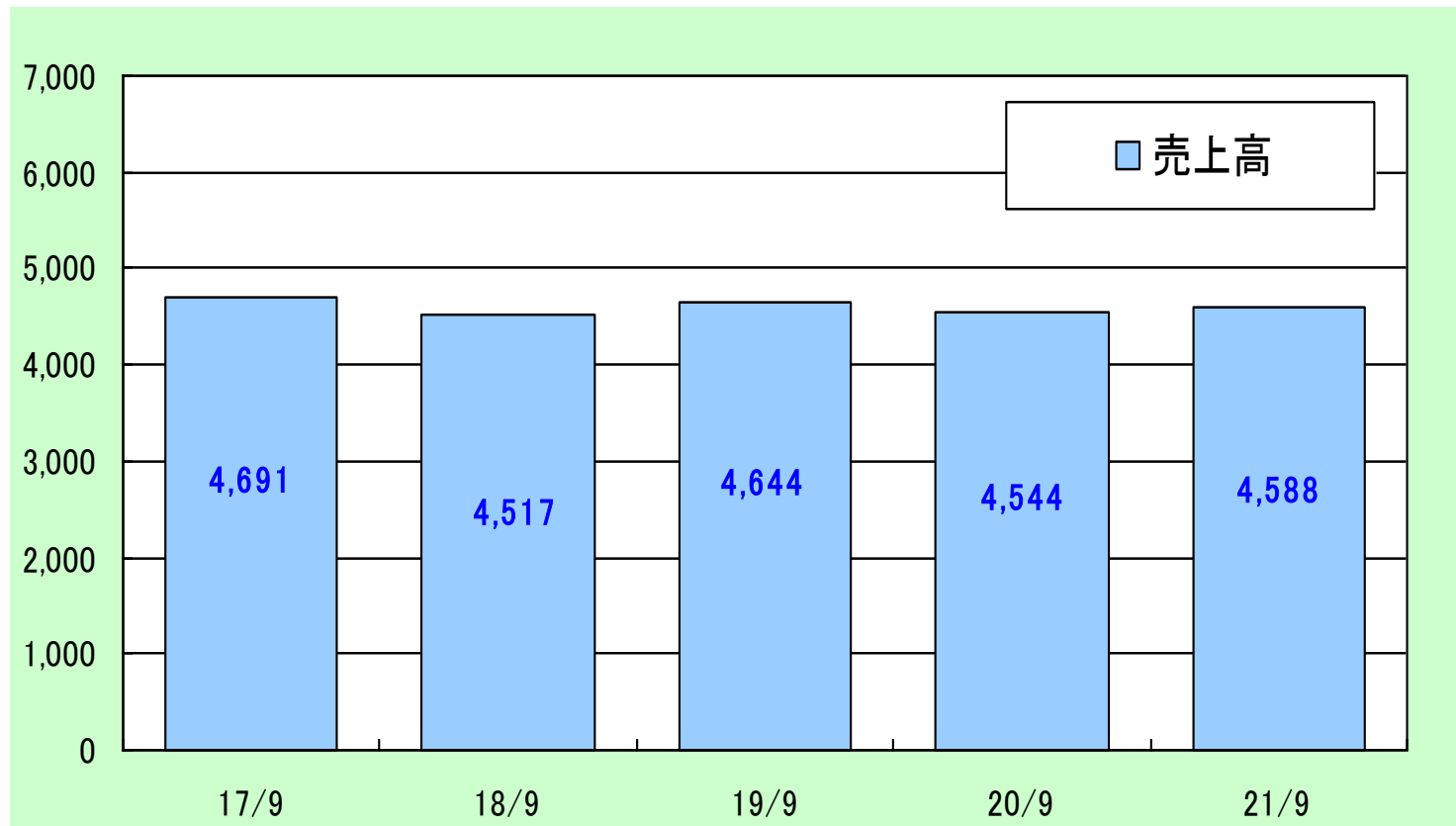
2021年9月期 決算の概要

(単位:百万円)

	2020年9月期		2021年9月期		前年比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	4,544	100.0%	4,588	100.0%	1.0%
期初予想	4,600	100.0%	4,600	100.0%	
売上総利益	1,804	39.7%	1,805	39.3%	0.1%
営業利益	818	18.0%	767	16.7%	-6.2%
経常利益	326	7.2%	238	5.2%	-27.0%
期初予想	500	10.9%	400	8.7%	
当期純利益	416	9.2%	315	6.9%	-24.3%
期初予想	580	12.6%	260	5.7%	
EPS(円)	18.87	----	15.88	----	
BPS(円)	899.49	----	919.53	----	
配当金(円)	6	----	6	----	

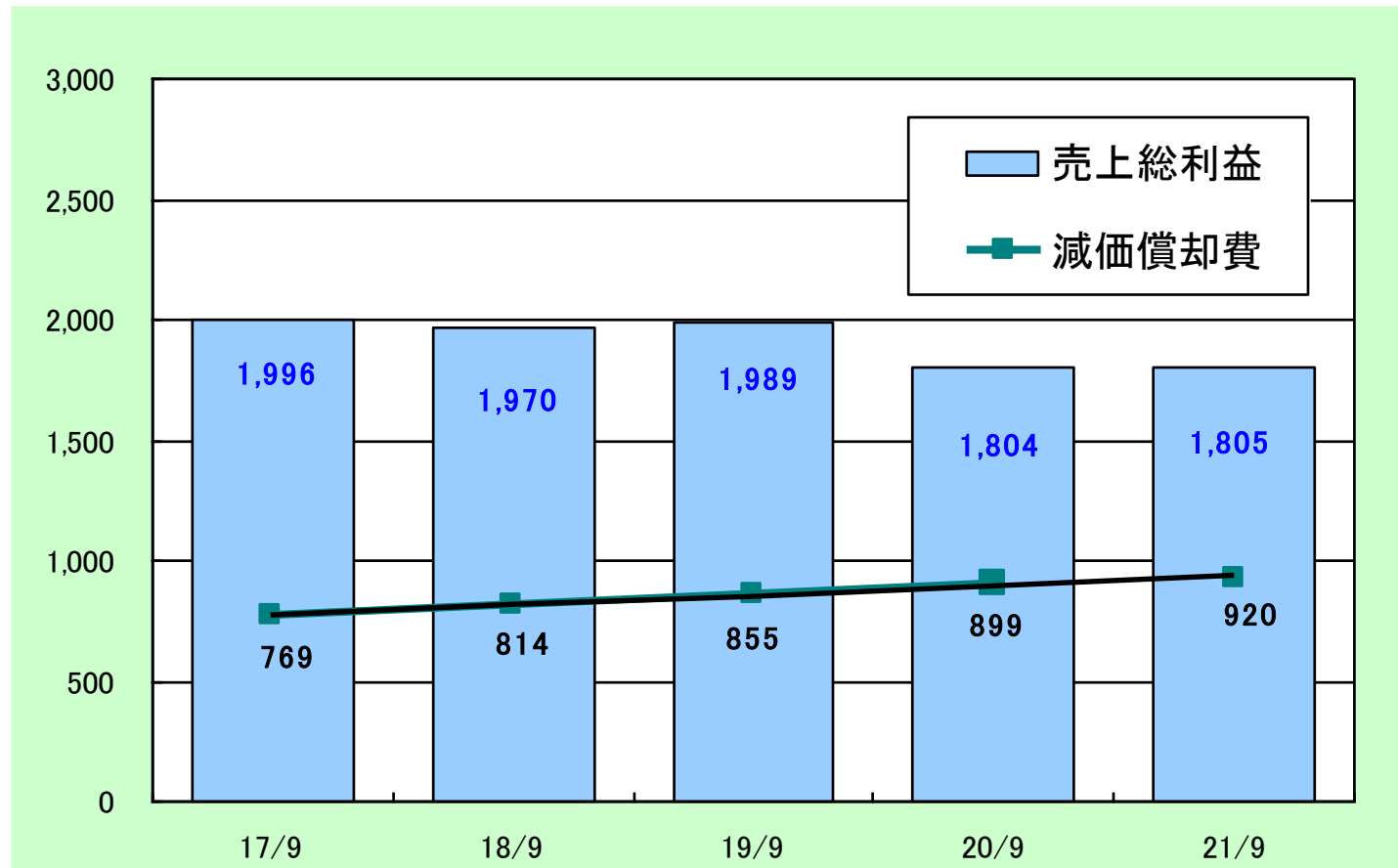
売上高

(単位:百万円)



売上総利益

(単位:百万円)



貸借対照表

(単位:百万円)

	2020年9月30日		2021年9月30日		増減
	前期末	百分比	当期末	百分比	
現預金	10,504	19.1%	9,560	17.8%	-944
販売用不動産(仕掛含む)	5	0.0%	5	0.0%	0
固定資産(有形+無形)	43,253	78.7%	42,624	79.5%	-629
その他資産	1,171	2.1%	1,404	2.6%	233
資産合計	54,934	100.0%	53,594	100.0%	-1340
有利子負債(1年以内返済)	2,718	5.0%	1,965	3.7%	-753
有利子負債(長期)	30,777	56.0%	29,843	55.7%	-934
その他負債	3,424	5.2%	3,536	6.6%	111
負債合計	36,921	67.2%	35,345	65.9%	-1576
資本金	4,969	9.1%	4,969	9.3%	0
剰余金	13,044	23.8%	13,279	24.8%	235
純資産合計	18,013	32.8%	18,249	34.1%	235
負債・純資産合計	54,934	100.0%	53,594	100.0%	-1340

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2020年9月期	2021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	935	971	35
投資活動によるキャッシュ・フロー	△772	△128	643
財務活動によるキャッシュ・フロー	△357	△1,869	△1,511
現金及び現金同等物の増加額	△193	△1,026	△832
現金及び現金同等物の期首残高	10,663	10,469	△193
現金及び現金同等物の期末残高	10,469	9,443	△1,026

2022年9月期の業績予想

(単位:百万円)

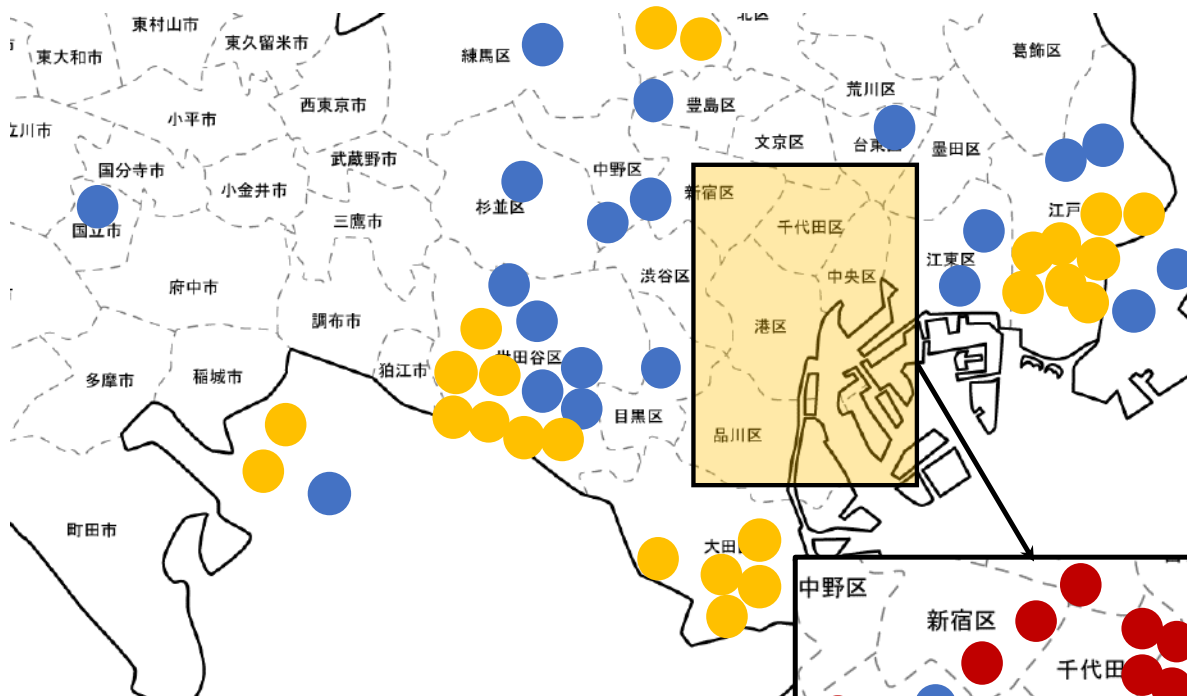
	2021/9期		2022/9期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,588	100.0%	4,570	100.0%	-0.4%
売上総利益	1,805	39.3%	1,670	36.5%	-7.5%
営業利益	767	16.7%	660	14.4%	-14.0%
経常利益	238	5.2%	210	4.6%	-12.1%
当期純利益	315	6.9%	5	0.1%	-98.4%
EPS(円)	15.88	---	0.25	---	
BPS(円)	919.53	---	913.78	---	
配当金(円)	6	---	6	---	

Portfolio 一覧表 (2021年9月末現在)

(単位:百万円)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2020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)	23	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	17,458 41.4%	17,399 40.4%	59
その他東京都	28	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:賃貸住宅	20,011 47.5%	20,191 46.9%	-180
その他首都圏	5	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:オフィスビル	3,034 7.2%	3,808 8.8%	-774
その他	2	既存:ホテル 開発:ホテル その他	1,635 3.9%	1,678 3.9%	-43
合計	58		42,138 100%	43,076 100%	-938

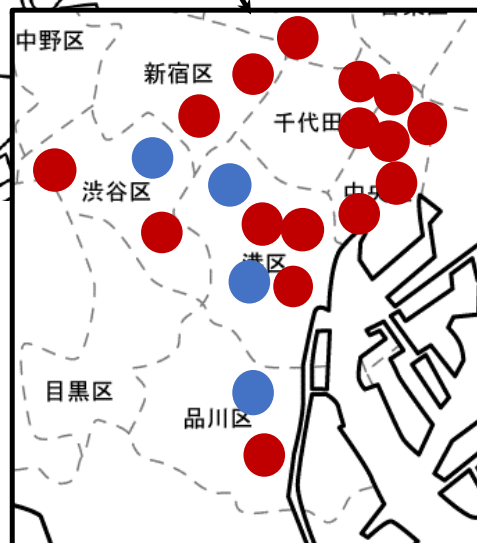
(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)



● ソサエティ (自社賃貸)



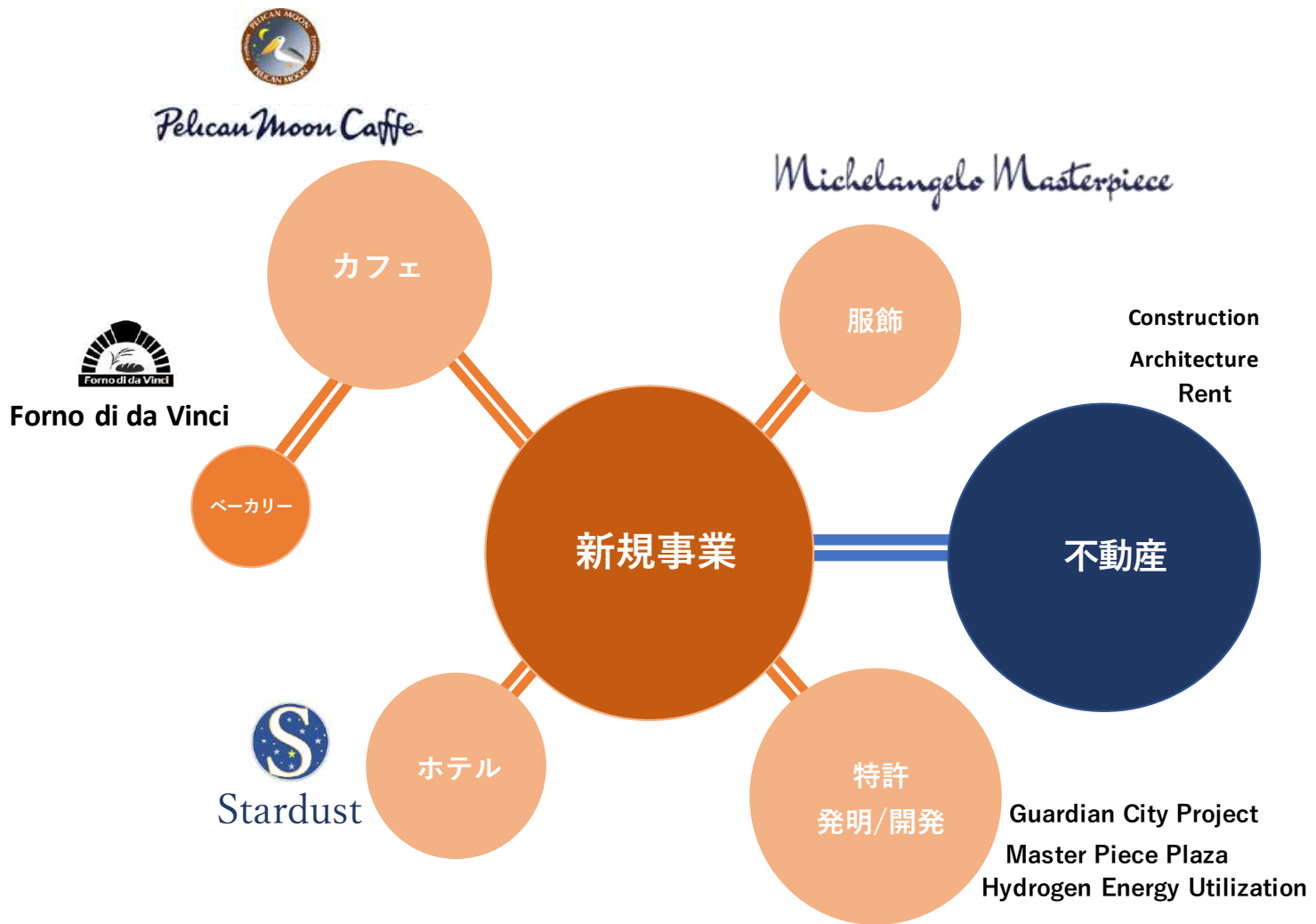
● ラナイ (転貸)



● プラザビル (自社賃貸)

B. 事業戦略

今後の事業展開



カフェ・レストラン

■ペリカンムーンカフェー之江店



- ・2021年10月11日オープン
開店2週間で延べ3500組の来店を記録
- ・「美しくゆとりのある空間」に座り心地が良く
洗練された趣の異なるヨーロッパの椅子を配置
- ・より美味しく、心も体も健康的になる食事や
飲み物を提供

ペリカンムーンカフェー之江店の風景_①



ペリカンムーンカフェ之江店の風景_②



ペリカンムーンカフェ之江店 提供メニューの一例



カフェ・レストランの展開_①

立地条件にあわせ3つのスタイルで出店

■ 「The Terrace」

⇒オープンカフェスタイル(150~700席程度)

■ 「The Place」

⇒広大な敷地と大型の建物で構成(400~1000席程度)

■ 「The Business Lounge」

⇒ビジネス街で展開(100~250席程度)



自由が丘 The Terrace



新小岩 The Place



神田 The Business Lounge

カフェ・レストランの展開_②

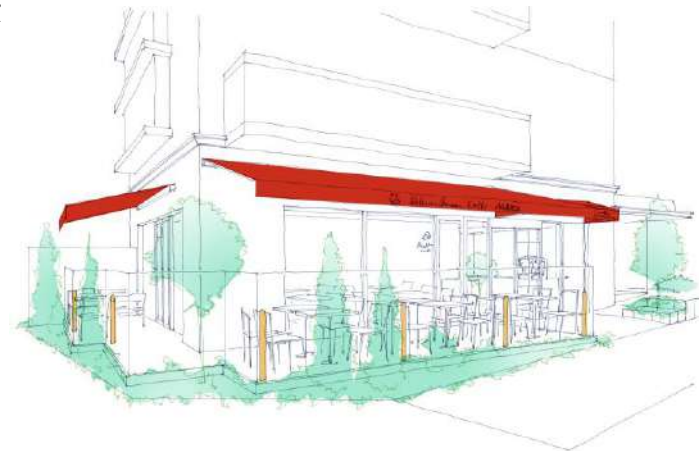
■ 出店計画

- ・ 虎ノ門(霞が関コモンゲート)、神田、 自由が丘、新小岩
等で出店準備
- ・ 一之江ではANNEX計画始動※
- ・ 海外展開も視野

■ 運営

⇒ 当社100%子会社 ペリカンムーン

(代表取締役社長 亀井正通)



※一之江店の至近に愛犬同伴可能なカフェ

その他の事業について

服飾事業

Michelangelo Masterpiece

人の生活に欠かせない基本的な要素としての「衣」の分野への事業です。紳士オーダースーツよりスタートし、最終的には女性服やネクタイ・手袋なども扱うセレクトショップを目指します。

ベーカリー



Forno di da Vinci

(ダビンチの窯)

「The Terrace」「The Place」「The Business Lounge」のカフェ・レストラン事業を強化するため、ベーカリー事業も手掛ける予定です。

ホテル事業



Stardust

那須のホテルは、新型コロナウイルスの影響等を鑑み、当初予定から1年強の遅延を決めております。

服飾事業

- 紳士服(スーツ・ジャケット等)のオーダー事業(ハンドメイドライン)を展開←鎌倉シャツから事業譲受



TEXTEQオーダーサロン(恵比寿)



Michelangelo Masterpiece

B. 事業戦略

発明・開発事業について

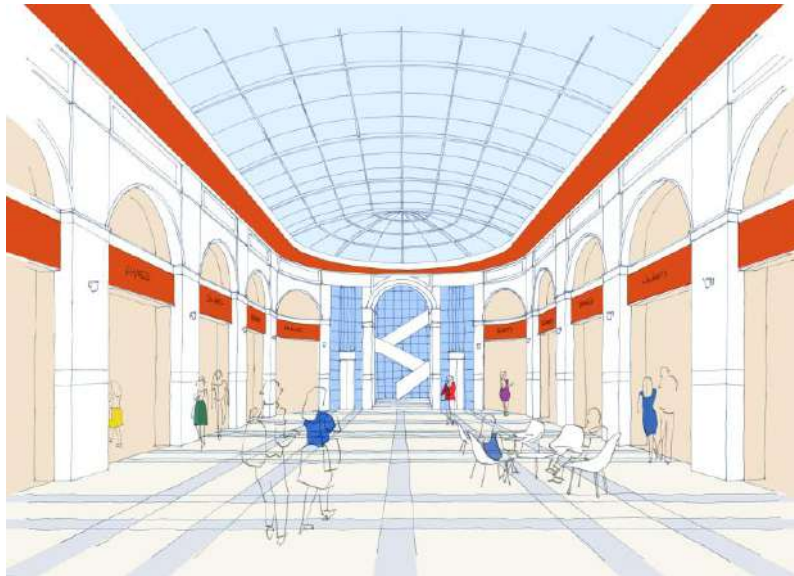
発明・開発事業

* ガーディアンシティ事業

<https://youtu.be/xX29bqxDb4>

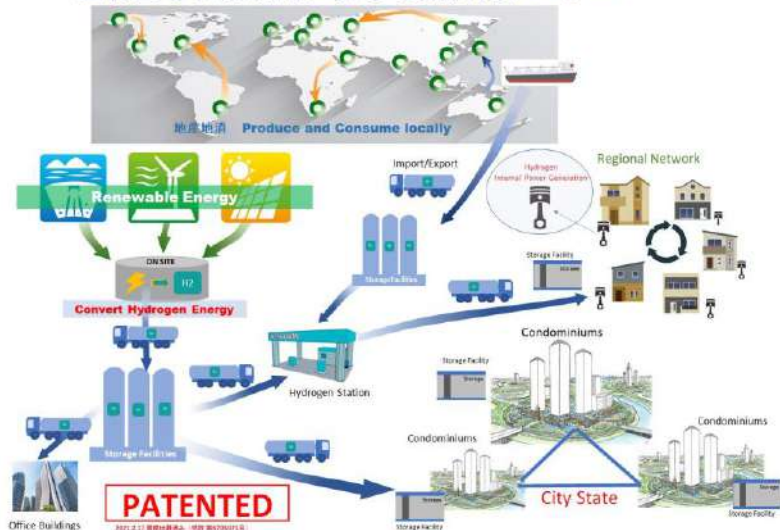
* 半自動運転システム

* 新セキュリティシステム



* 商業ビルにおける店舗配置構造「マスターピースプラザ」システム

広範囲な水素利用による電気供給システム



* 水素利用による電気供給システム

取得特許を活用した事業戦略

「ガーディアンシティ事業」における数々の特許に
続くパテント取得

■ 比較的低い津波や浸水を避けるための特許

■ 商業ビルにおける店舗配置構造
(マスターピース プラザ)

■ 半自動運転システム 長尺編

<https://www.youtube.com/watch?v=8FOKBUOqxcc>

■ 新セキュリティシステム

賃貸ビル事業

■ 所有ビルの更なるリーシング推進

⇒ バリューアップ工事の加速



改装した神田岩本町プラザの内観

コロナ対策 強力な換気システムの導入



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、2021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 森作 哲朗

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(2021年9月末)

従業員数: 24名(2021年9月末)

決算期: 9月

上場: 東証一部(証券コード: 8944)

株式の状況(2021年9月末): 発行済み株式数 26,780,800株、株主数: 3,044人

株主: 亀井正通(28.5%)、亀井綾子(16.4%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、三菱UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行等

事業内容: ① 賃貸事業

② 飲食、服飾、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。AM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。
- 2014年 7月 経団連加盟。
- 2018年12月 新規事業に備え定款変更。
- 2020年 3月 (株)スターダスト(100%子会社)に商号変更。ホテル事業の運営会社。
- 2020年10月 (株)ペリカンムーン(100%子会社)設立。カフェ・レストラン事業に着手。