

# 2007年9月中間期 決算説明資料

2007年5月  
株式会社ランドビジネス  
(東証2部 8944)  
<http://www.lbca.co.jp>

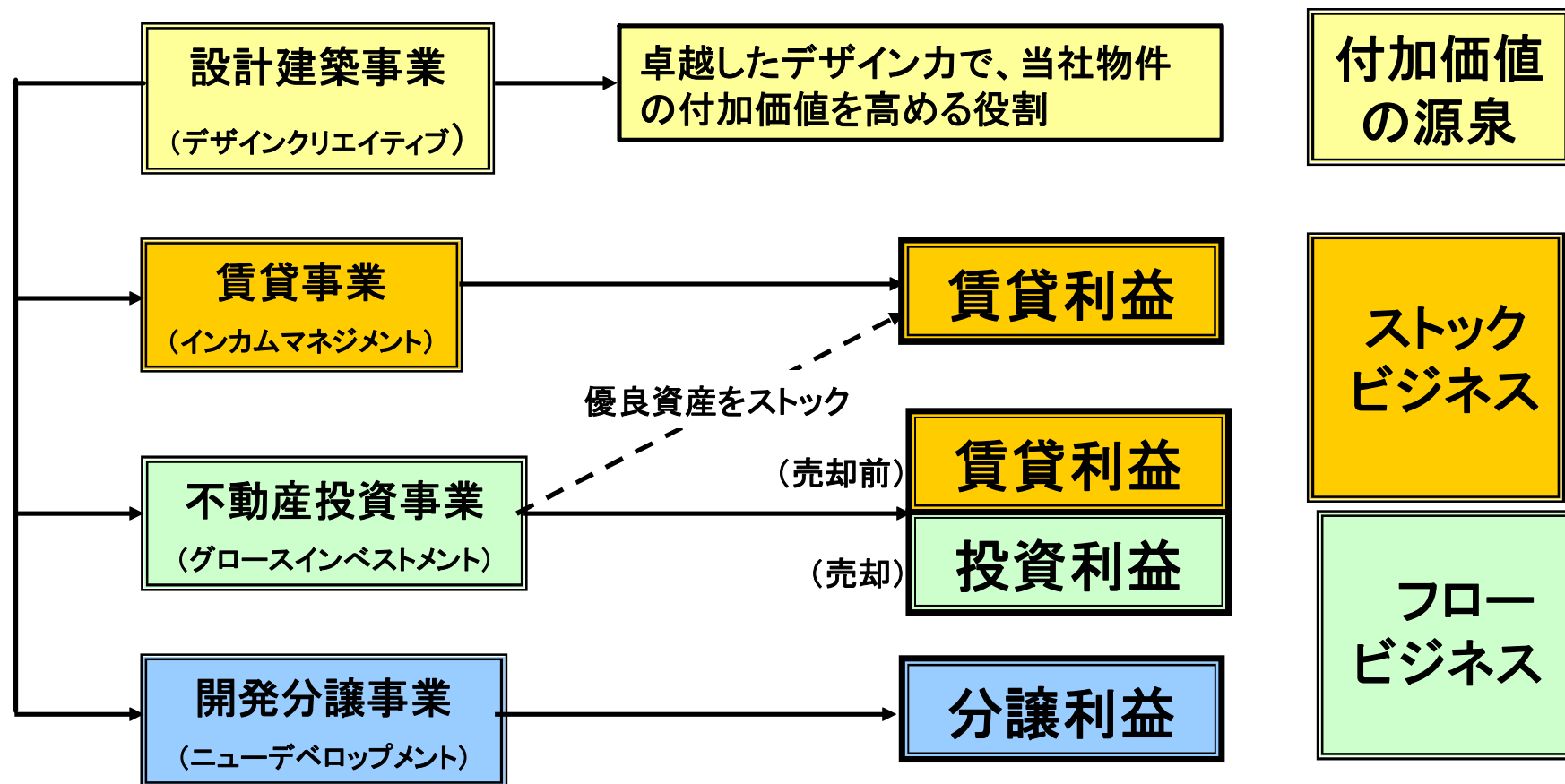
# INDEX

<u>A. 事業概要</u>	.....	P 2
<u>B. 経営成績</u>	.....	P 6
<u>C. 財務状況</u>	.....	P12
<u>D. 当社の事業戦略</u>	.....	P19
<u>E. 参考資料</u>	.....	P25

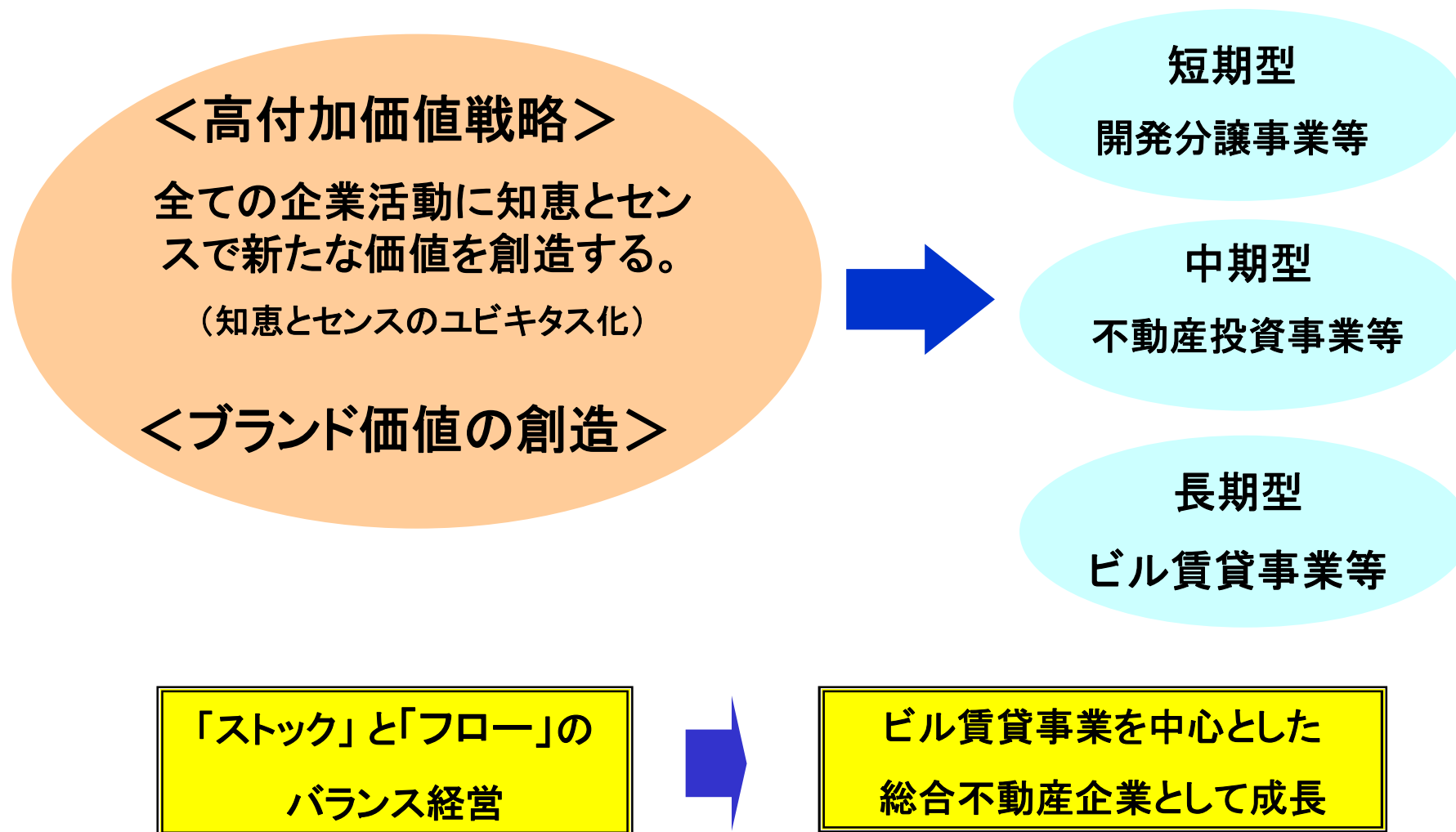
Land Business co., Ltd.

# A. 事業概要

## 当社のビジネスモデル(1)

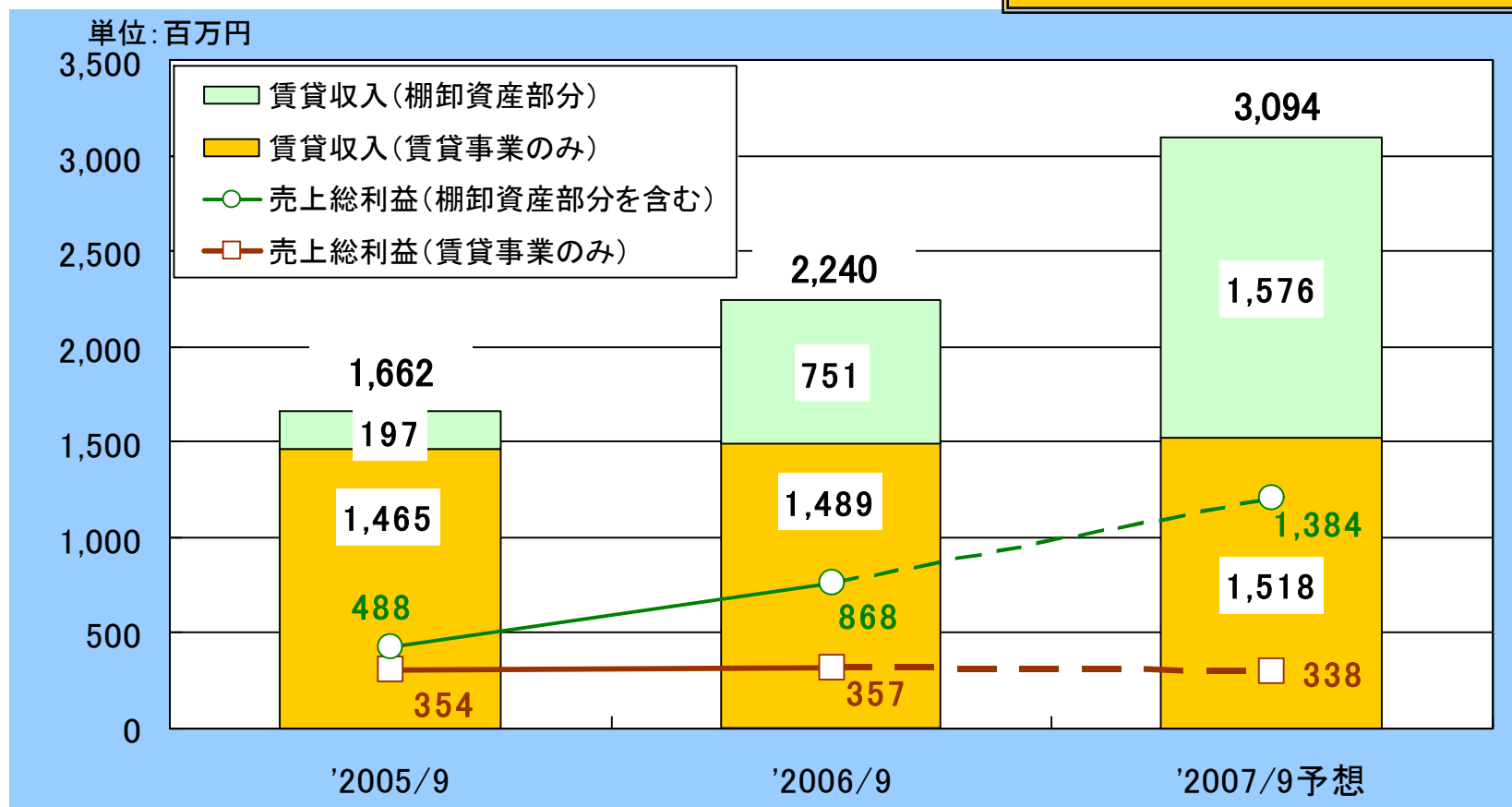


## 当社のビジネスモデル(2)・・・ストック&フロー+高付加価値



## 当社のビジネスモデル(3)・・・実質的な賃貸収入

ストック型の収益が着実に拡大



(注) 当社の賃貸事業部門は固定資産・サブリースの賃料収入を表し、棚卸資産の賃貸収入は不動産投資事業部門等に含まれております。

## B. 經營成績

## 2007年9月中間期ハイライト

### 【営業活動の状況】

#### ◇賃貸事業、投資/分譲事業の大幅な拡大:

不動産市況良好により、都心の賃料収入、不動産売却益が大幅に増加

#### ◇投資物件中心に順調な仕入進捗:

都心5区を中心に8件の物件取得。うち、既存物件5件(うち固定資産1件)、新規開発物件3件

### 【売上・利益の状況】

#### ◇投資事業拡大により大幅な増収増益:

売上高5,997百万円(前年同期比71%増)

経常利益3,884百万円(前年同期比535%増)

### 【その他】

#### ◇ジャスダック市場の上場廃止:

06年9月の東証二部上場に伴い、同年10月ジャスダック市場の上場廃止を決定

#### ◇公募増資と株式分割の実施:

07年2月の公募増資により35億円調達

(同年4月1日に1:2の株式分割を行い、発行済株式数は133,904株⇒267,808株へ)



## 2007年9月期 中間決算の概要

(単位:百万円)

	2006/9個別	2007/9個別				前年 同期比
	前期中間	期初計画	修正予想 06/12/19	当期中間	修正 予想比	
売上高	3,507	5,451	5,841	5,997	+2.6%	+71.0%
売上総利益	1,303	----	----	4,882	----	+274.5%
営業利益	939	----	----	4,429	----	+371.5%
経常利益	611	865	3,871	3,884	+0.3%	+535.7%
当期純利益	326	458	2,128	2,199	+3.3%	+574.5%

[修正予想比]: 概ね修正予想通り(+原価経費減少)

[前年同期比]: 従来、不動産投資事業の物件売却については多くの比率を下期に配分、  
今期は利益率の高いSPC物件を上期に計上。(当初下期予定)

## 2007年9月期 通期予想

(単位:百万円)

	2006/9個別		2007/9個別		前期比
	通期	構成比	当期	構成比	
売上高	9,466	100.0%	12,223	100.0%	+29.1%
売上総利益	4,464	47.2%	7,091	58.0%	+58.8%
営業利益	3,681	38.9%	5,954	48.7%	+61.7%
経常利益	2,958	31.3%	4,610	37.7%	+55.8%
当期純利益	1,631	17.2%	2,518	20.6%	+54.4%

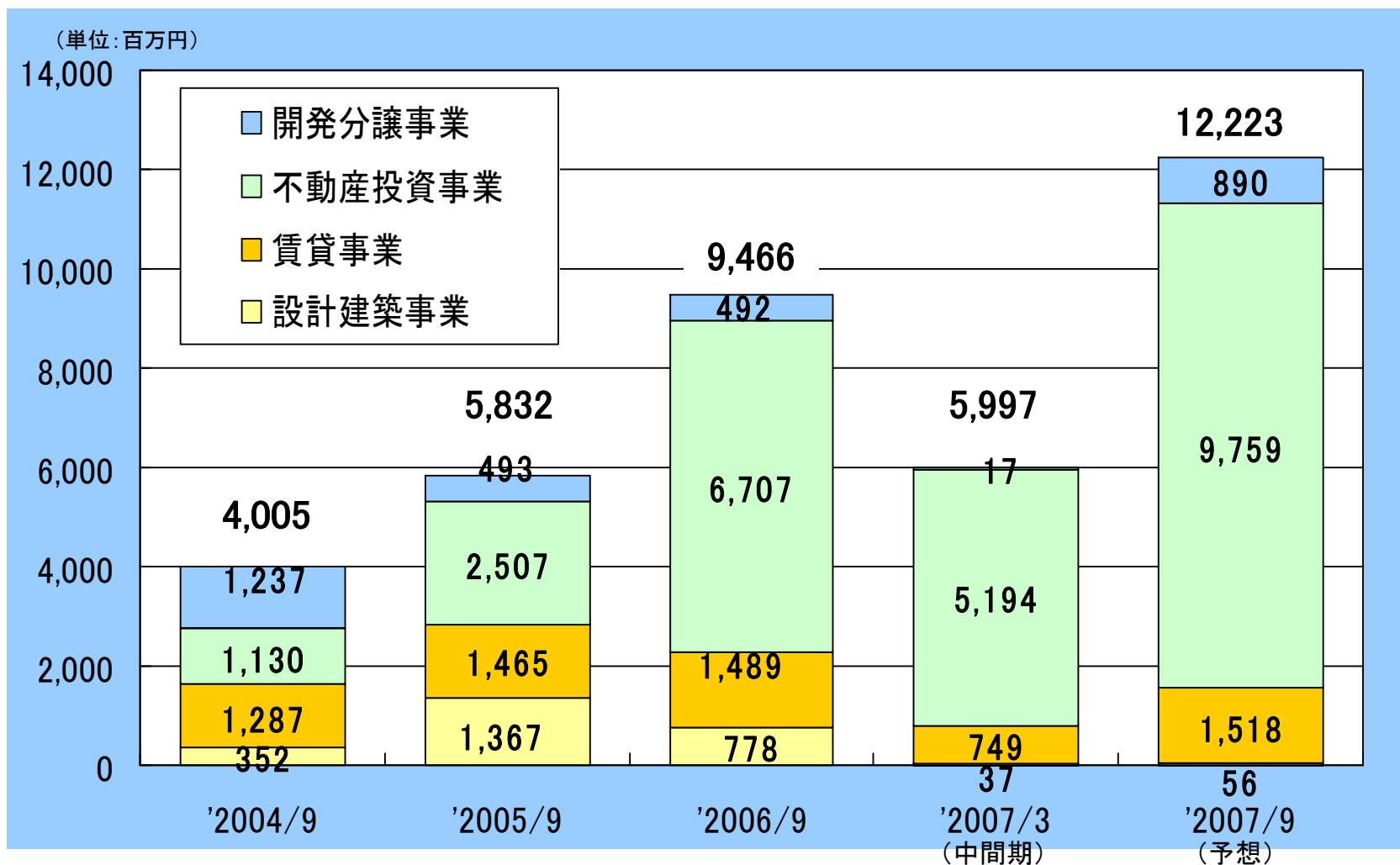
[2007/9構成比]  
リニューアル物件の  
売却等により利益  
率大幅UP



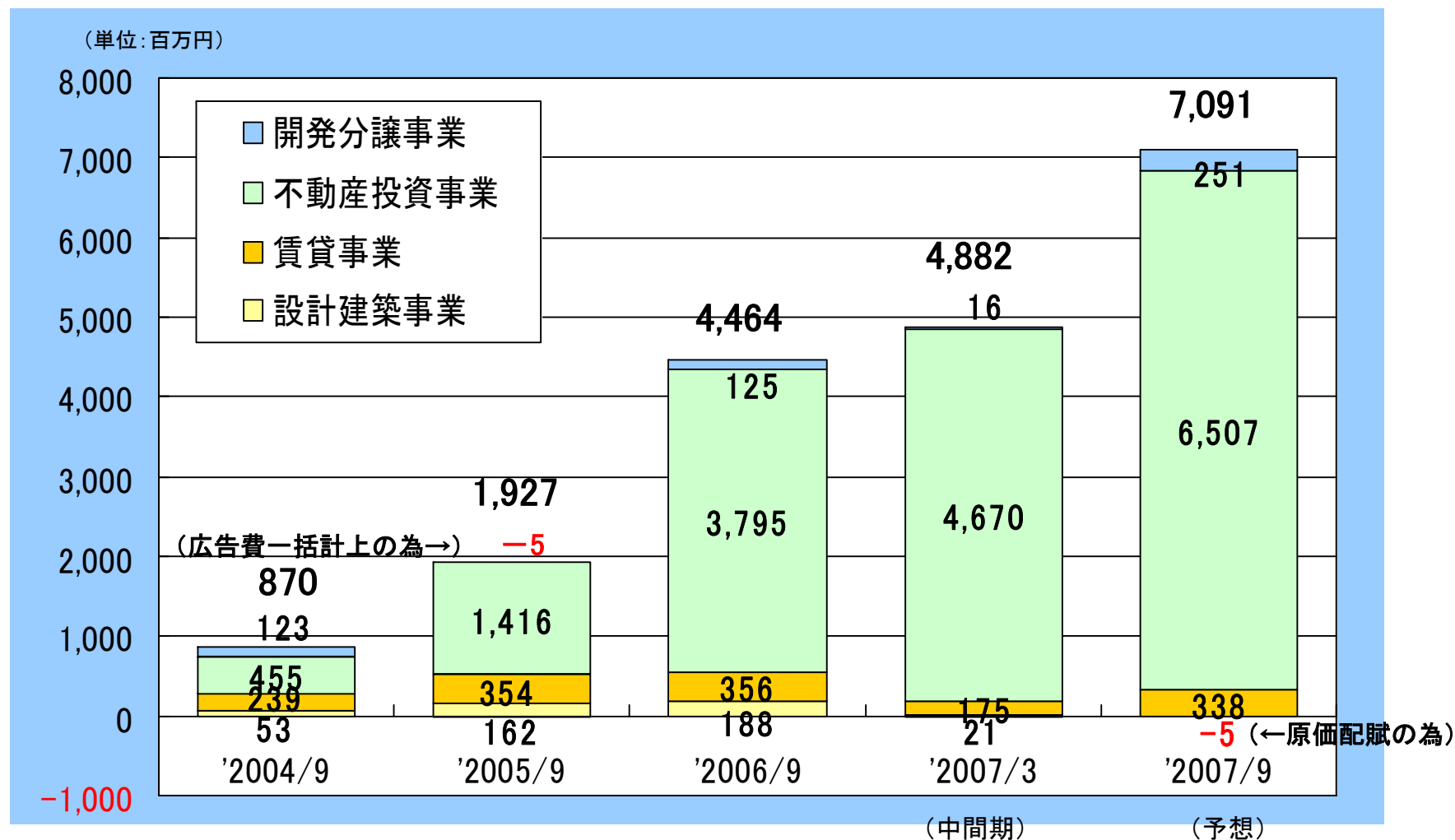
2007/9 個別	期初 計画 06.11.15	修正 予想 06.12.19	見直し予想			期初 計画比
			上期	下期	合計	
売上高	11,472	11,639	5,997	6,226	12,223	+6.5%
経常利益	3,869	4,610	3,884	726	4,610	+19.1%
当期利益	2,111	2,518	2,199	319	2,518	+19.2%

[修正予想比]  
売上増は、売却物  
件を見直し。

## セグメント別の売上高



## セグメント別の売上総利益



# C. 財務状況

## 貸借対照表

(単位:百万円)

	2006年3月31日(個別)		2006年9月30日(個別)		2007年3月31日(個別)	
	前期中間	構成比	前期末	構成比	当期中間	構成比
現預金	8,302	23.0%	4,830	12.0%	8,559	16.2%
販売用不動産(仕掛含む)	23,298	64.6%	26,307	65.2%	34,867	66.0%
固定資産(有形+無形)	2,205	6.1%	6,656	16.5%	7,635	14.4%
匿名組合出資	1,036	2.9%	961	2.4%	-----	-----%
その他資産	1,243	3.4%	1,587	3.9%	1,790	3.4%
資産合計	36,084	100.0%	40,341	100.0%	52,851	100.0%
有利子負債(短期)	8,283	23.0%	7,473	18.5%	13,028	24.7%
有利子負債(長期)	17,509	48.5%	19,927	49.4%	20,573	38.9%
その他負債	2,313	6.4%	3,522	8.7%	4,444	8.4%
負債合計	28,105	77.9%	30,922	76.6%	38,045	72.0%
資本金	3,194	8.8%	3,213	8.0%	4,969	9.4%
剰余金	4,785	13.3%	6,206	15.4%	9,837	18.6%
資本合計	7,979	22.1%	9,419	23.4%	14,806	28.0%
負債・資本合計	36,084	100.0%	40,341	100.0%	52,851	100.0%

(注) 当社は、2007年2月22日付けの公募増資により、3,512百万円の資金調達を行ないました。

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2006年9月期		2007年9月期
	前期中間	前期通期	当期中間
営業活動によるキャッシュ・フロー	△9,232	△13,400	△5,512
投資活動によるキャッシュ・フロー	△917	△1,514	△12
財務活動によるキャッシュ・フロー	15,251	16,454	9,344
現金及び現金同等物の増加額	5,100	1,538	3,818
現金及び現金同等物の期首残高	3,091	3,091	4,630
現金及び現金同等物の期末残高	8,192	4,630	8,448

↓

継続的な成長の源泉となる優良資産(ストック)の積上げを継続中。

(注1) 当社は、2007年2月22日付けの公募増資により、3,512百万円の資金調達を行ないました。

(注2) 2006年9月期は連結キャッシュフロー計算書の数値を記載しております。

## 前期比Portfolio 一覧表 (2007年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2006年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	32	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	28,792百万円 68%	20,412百万円 60%	+ 8,380百万円
その他東京都	6	既存: オフィスビル・賃貸住宅	2,603百万円 6%	2,260百万円 7%	+ 343百万円
その他首都圏	5	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル・分譲マンション	3,087百万円 7%	3,171百万円 9%	-84百万円
その他	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル・ホテル	7,962百万円 19%	7,053百万円 21%	+909百万円
合計	47		42,444百万円 100%	32,896百万円 97%	+ 9,548百万円
その他 (匿名組合出資分)	0	既存: オフィスビル	0百万円 0%	961百万円 3%	-961百万円
(参考) 総計	47		42,444百万円 100%	33,857百万円 100%	+ 8,587百万円

(注1) 固定資産科目の保有不動産も含む。

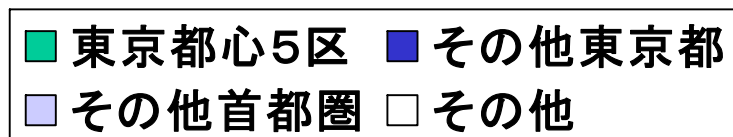
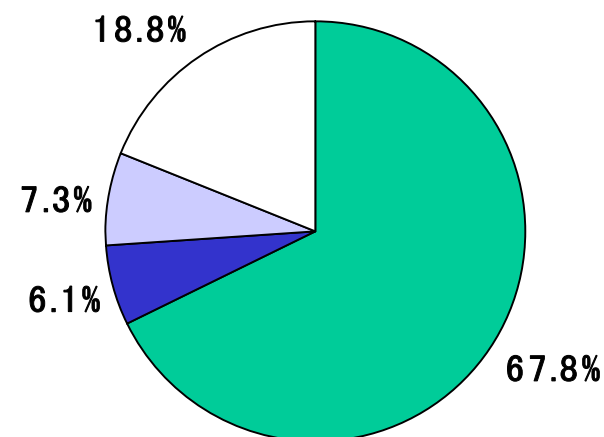
(注2) 現在建設中、建設予定の建設資金の約199億円は別途投資予定。



## 地域別Portfolioの内訳 (2007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	10	9,608	22.6%
	中央区	8	7,901	18.6%
	港区	4	3,746	8.8%
	渋谷区	8	6,462	15.2%
	新宿区	2	1,075	2.5%
	<b>計</b>	<b>32</b>	<b>28,792</b>	<b>67.8%</b>
その他東京都	品川区	2	1,332	3.1%
	世田谷区	2	848	2.0%
	八王子市他	2	423	1.0%
	<b>計</b>	<b>6</b>	<b>2,603</b>	<b>6.1%</b>
その他首都圏	横浜市	2	1,852	4.4%
	千葉市	2	605	1.4%
	川崎市	1	630	1.5%
	<b>計</b>	<b>5</b>	<b>3,087</b>	<b>7.3%</b>
その他	名古屋市	3	7,079	16.7%
	福島駅前	1	859	2.0%
	その他再開発等	0	24	0.1%
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>7,962</b>	<b>18.8%</b>
<b>合計</b>		<b>47</b>	<b>42,444</b>	<b>100.0%</b>

地域別構成比  
(簿価ベース。素地を含む)

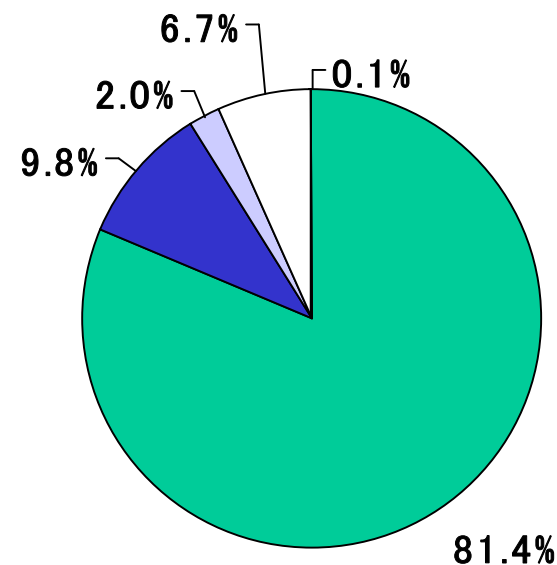


## 用途別Portfolioの内訳（2007年3月末現在）

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	35	34,578	81.4%
商業ビル	5	4,160	9.8%
ホテル	1	859	2.0%
レジデンス	6	2,823	6.7%
その他	0	24	0.1%
合計	47	42,444	100.0%

用途別構成比

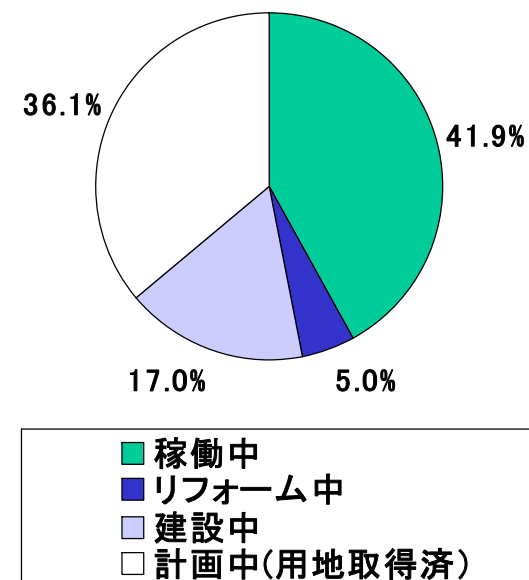
(簿価ベース。素地を含む)



## 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳（2007年3月末現在）

地域別(素地を含む)		件	計画賃貸面積計(坪)	稼働中(坪)	リフォーム中(坪)	建設中(坪)	計画中(坪)
東京都心5区	千代田区	10	4,269	3,450			819
	中央区	8	3,903	1,434		916	1,553
	港区	4	1,264	500	557		207
	渋谷区	8	2,187	1,923			264
	新宿区	1	222		222		
	<b>計</b>	<b>31</b>	<b>11,846</b>	<b>7,307</b>	<b>779</b>	<b>916</b>	<b>2,844</b>
その他東京都	品川区	2	1,349		541		808
	世田谷区	2	502	502			
	八王子市他	2	668	321			347
	<b>計</b>	<b>6</b>	<b>2,519</b>	<b>823</b>	<b>541</b>		<b>1,155</b>
その他首都圏	横浜市	1	4,362				4,362
	千葉市	2	958	958			
	<b>計</b>	<b>3</b>	<b>5,320</b>	<b>958</b>			<b>4,362</b>
その他	名古屋市	3	3,127	1,952			1,175
	福島駅前	1	3,560			3,560	
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>6,687</b>	<b>1,952</b>		<b>3,560</b>	<b>1,175</b>
<b>合計</b>		<b>44</b>	<b>26,372</b>	<b>11,040</b>	<b>1,320</b>	<b>4,476</b>	<b>9,536</b>
			100%	41.9%	5.0%	17.0%	36.1%

稼働別構成比  
(面積ベース。除分譲3物件)



## D. 当社の事業戦略

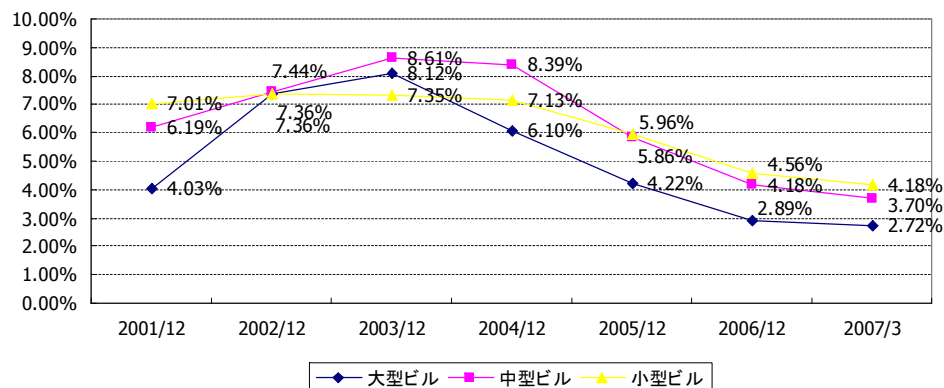
# 1. 賃貸・不動産投資の市況

## ■都心5区(千代田、中央、港、新宿、渋谷)を中心に、オフィス賃料は上昇継続

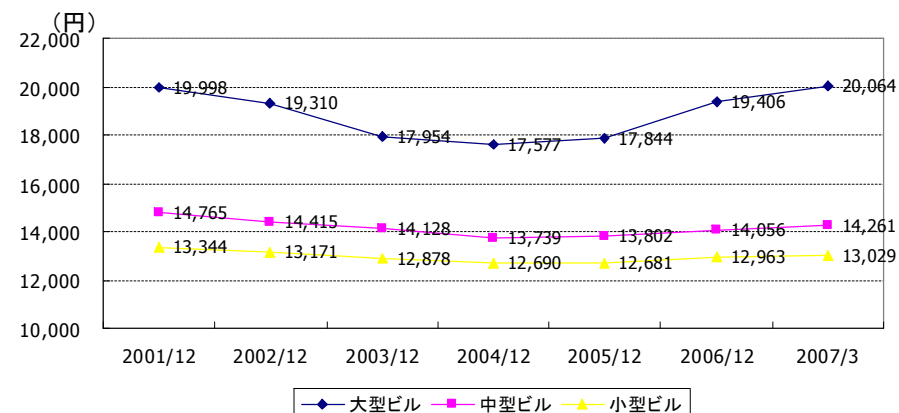
- ・地価は、東京都区部では、住宅地・商業地共に1991年以来15年ぶりに上昇。港区、渋谷区は高い上昇率。
- ・賃料は、都心5区で強い上昇基調。07年3月の平均空室率は2.7% (前年同期3.4%)、大型ビルの平均賃料は20,064円(前年同期18,095円)と、この1年で大きく上昇(三鬼商事調べ)。

## ■最上位クラスビルの賃料に続き、今後は中・小型ビルに上昇余地。

<都心5区の平均空室率の推移>



<都心5区の平均賃料の推移>



(※上2図: 三鬼商事「東京の最新オフィスビル市況2007年4月」より、大型ビル100坪以上、中型ビル50~100坪、小型ビル50坪以下)

### 2. 今期の事業戦略

- **新規不動産取得:引き続き東京都心で、優良物件の取得に注力**
  - ⇒購入物件利回りのハードルは下げない。
- **優良ストックの積上げ(長期的視野で)**
  - ⇒賃貸事業を今後のコアビジネスへと育成。
- **手持ち案件の開発・リーシング推進**
  - ⇒都心ビル案件(素地・建替)の早期着工、竣工。

# プロジェクト一覧(1)

## プロジェクト年表 - 新築工事 (参考)



汐留プラザビル



イル・チェントロ表参道



日本橋室町プラザビル



ルネッサンスプラザ福島



横浜ポートサイドプラザビル



錦三丁目計画



八重洲通り計画



KNプラザビル



大伝馬プラザビル



築地プラザビル



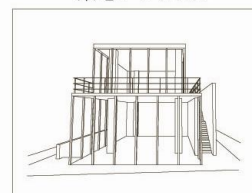
芝3丁目計画



神宮前アネックスⅠ



神宮前アネックスⅡ



神宮前アネックスⅢ



計画中

神田佐久間町計画

etc..

~2007

2008~



# プロジェクト一覧(2)

## プロジェクト年表 - 改修工事 (参考)



銀座プラザビル



芝公園プラザビル



日本橋本町プラザビル



大森プラザビル



市ヶ谷ガーデンプラザ



幡ヶ谷プラザビル



九段シティプラザ



御茶の水プラザビル



名古屋センタープラザビル



東銀座プラザビル



名古屋栄町プラザビル



名古屋丸の内プラザビル



芝プラザビル



人形町プラザビル



幕張テクノガーデン(22F)



神田T Sビル



西新橋プラザビル



新橋プラザビル



岩本町プラザビル



岩本町シティプラザビル



東神田プラザビル



東神田シティプラザ



九段プラザビル

etc..

~2006

2007

2008~



# 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、2007年5月10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 亀井 正通

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(2007年3月末)

従業員数: 19名(2007年5月10日現在)

決算期: 9月

上場: 東証二部(証券コード: 8944)

株式の状況: 発行済み株式数267,808株(07年4月の分割後)、株主数: 7,731人

株主: 亀井正通(35.5%)、亀井綾子(16.7%)、バンクオブニューヨークGCM(4.7%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、みずほ銀行、三菱東京UFJ銀行、りそな銀行等

事業内容: ①不動産投資事業

②賃貸事業

③開発・分譲事業

④設計・建築事業

### 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。<br>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。                               |