

2007年9月期 決算説明資料

2007年11月
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 8
<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

2007年9月期ハイライト

【営業活動の状況】

◇賃貸事業、不動産投資事業の大幅な拡大:

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

◇優良な投資物件中心に順調な仕入進捗:

都心5区を中心に14件の物件取得。うち、既存物件8件(うち固定資産1件)、新規開発物件6件

◇日本橋室町プラザビル(07/7)、ルネッサンスプラザ福島(ホテル+複合施設)(07/9)竣工:

室町ビルはほぼ満室スタート、福島(リッチモンドホテルに賃貸)、ともに順調な滑り出し。

【その他】

◇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)

◇東証一部上場:

07年9月26日 東京証券取引所第一部に上場(08年3月31日に記念配当実施予定)

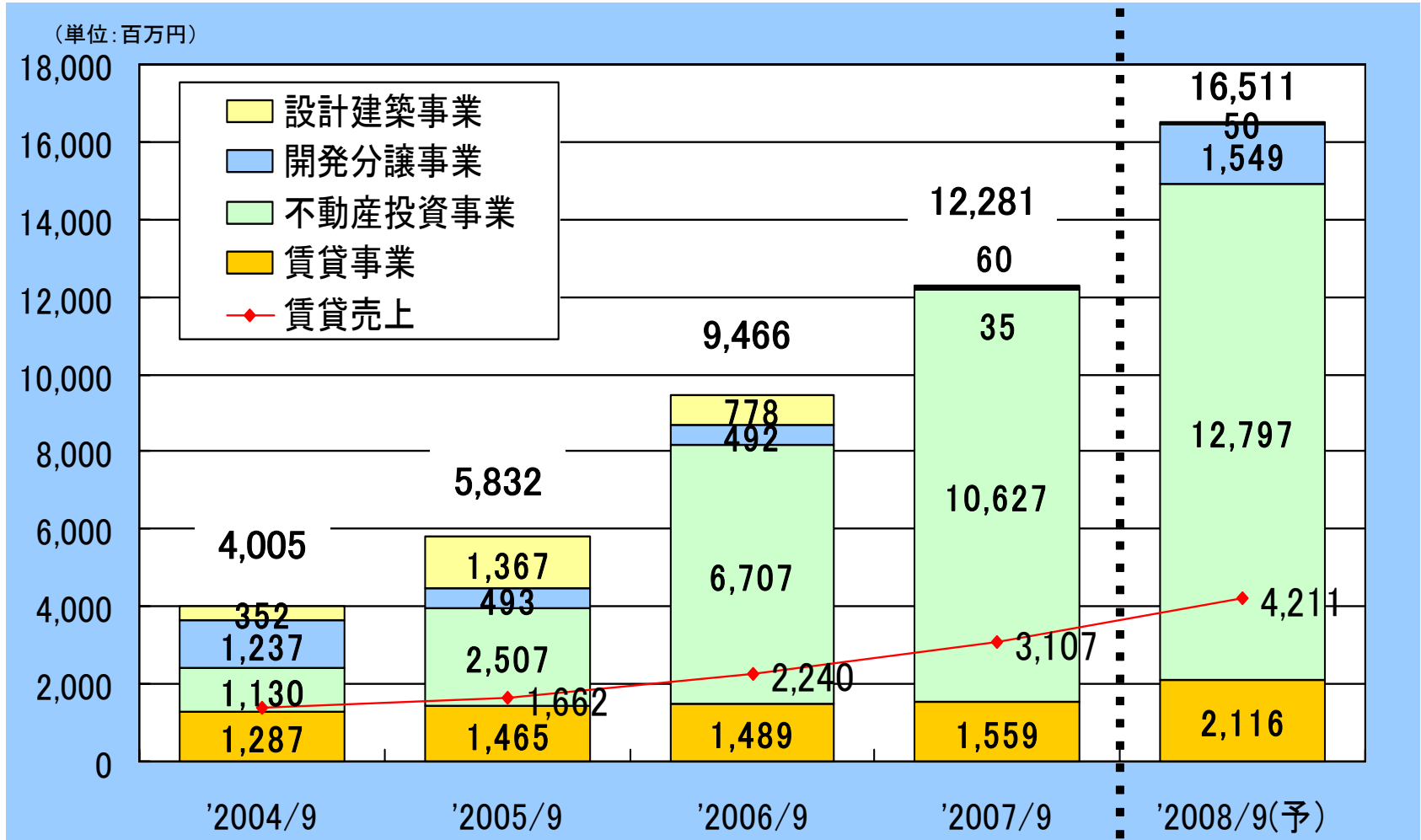
2007年9月期 決算の概要

(単位:百万円)

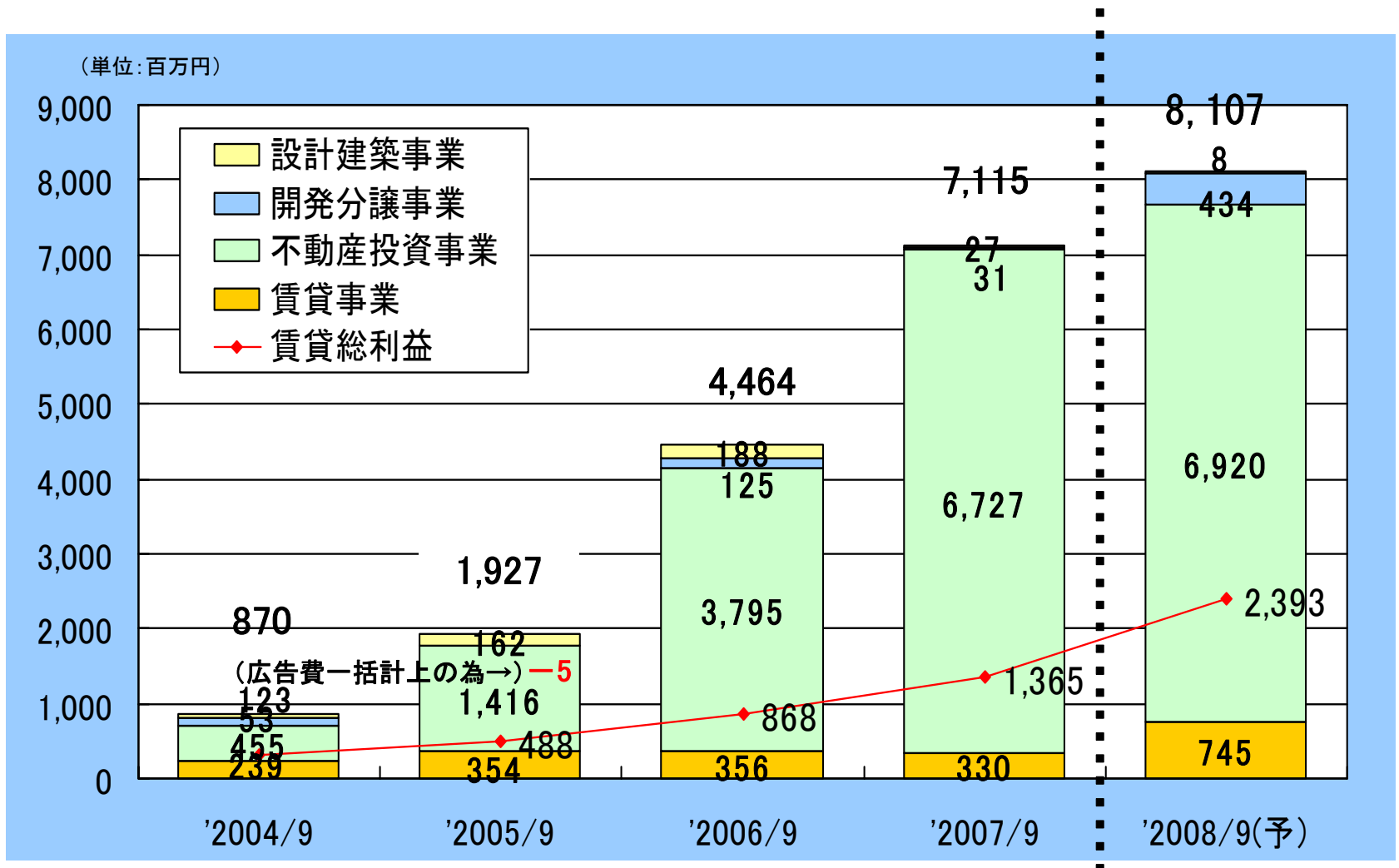
	2006年9月期 個別		2007年9月期 個別		前年 同期比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	9,466	100.0%	12,281	100.0%	+29.7%
事前予想	10,214	100.0%	12,223	100.0%	
売上総利益	4,464	47.2%	7,115	57.9%	+59.4%
営業利益	3,681	38.9%	5,970	48.6%	+62.2%
経常利益	2,958	31.3%	4,812	39.2%	+62.7%
事前予想	2,708	26.5%	4,610	37.7%	
当期純利益	1,631	17.2%	2,715	22.1%	+66.4%
事前予想	1,489	14.6%	2,518	20.6%	
EPS(円)	14,689	----	10,559	----	
BPS(円)	78,227	----	57,213	----	
配当金(円)	2,700	----	2,100	----	

※当社は2007年4月1日に、1:2の株式分割を行いました。

セグメント別の売上高

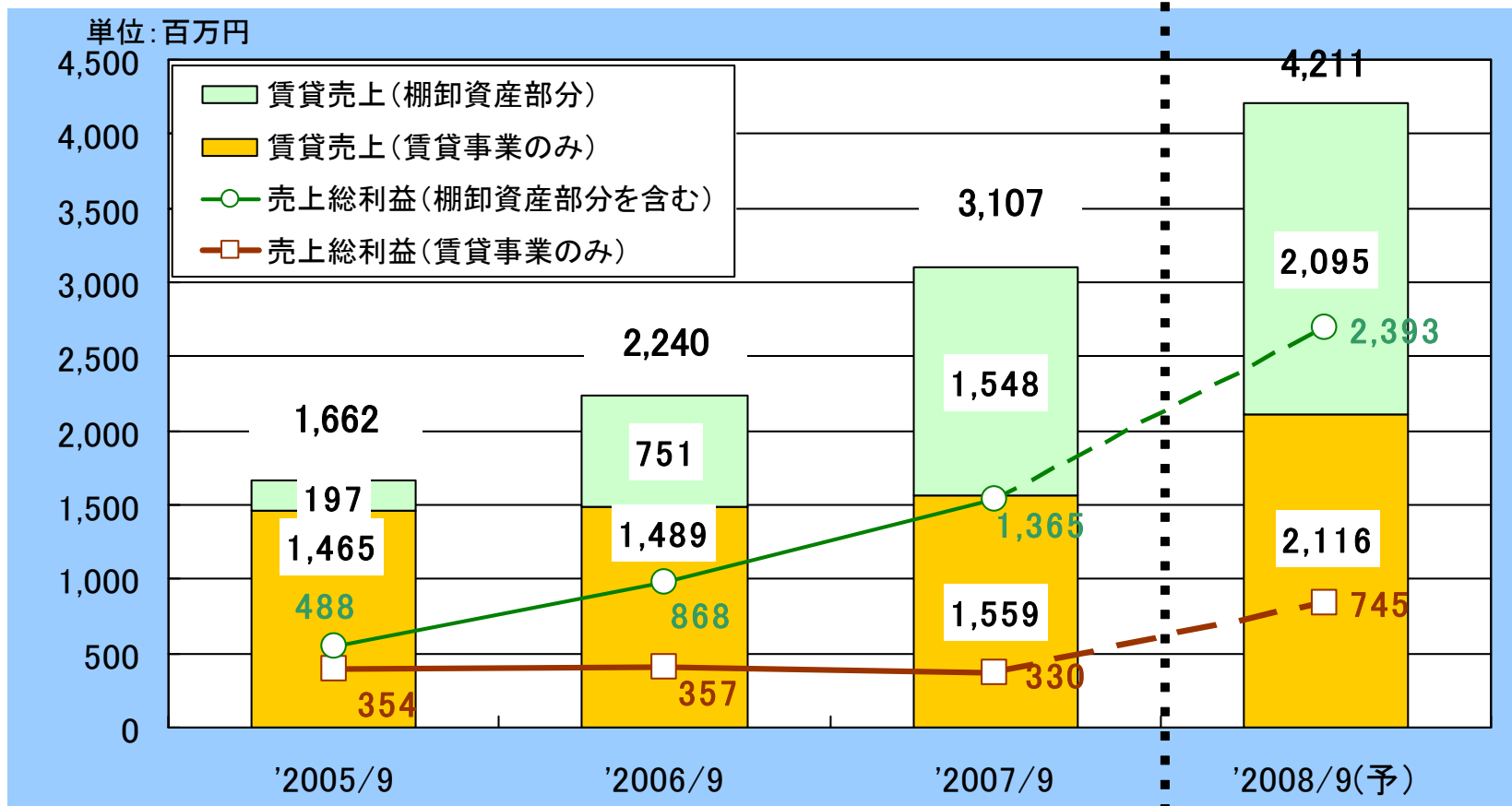


セグメント別の売上総利益



実質的な賃貸売上・総利益推移

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. 財務狀況

貸借対照表

(単位:百万円)

	2006年9月30日(個別)		2007年9月30日(個別)		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	4,830	12.0%	8,641	14.9%	+3,811
販売用不動産(仕掛含む)	26,307	65.2%	37,282	64.5%	+10,975
固定資産(有形+無形)	6,656	16.5%	10,055	17.4%	+3,399
匿名組合出資	961	2.4%	0	0%	-961
その他資産	1,587	3.9%	1,866	3.2%	+279
資産合計	40,341	100.0%	57,844	100.0%	+17,503
有利子負債(短期)	7,473	18.5%	12,186	21.1%	+4,713
有利子負債(長期)	19,927	49.4%	25,395	43.9%	+5,468
その他負債	3,522	8.7%	4,941	8.5%	+1,419
負債合計	30,922	76.6%	42,522	73.5%	+11,600
資本金	3,213	8.0%	4,969	8.6%	+1,756
剰余金	6,206	15.4%	10,353	17.9%	+4,147
資本合計	9,419	23.4%	15,322	26.5%	+5,903
負債・資本合計	40,341	100.0%	57,844	100.0%	+17,503

(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	
	連結	個別	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,400	△7,097	+6,303
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,514	△2,354	△840
財務活動によるキャッシュ・フロー	16,454	13,304	△3,150
現金及び現金同等物の増加額	1,538	3,851	+2,313
現金及び現金同等物の期首残高	3,091	4,630	+1,539
現金及び現金同等物の期末残高	4,630	8,481	+3,851

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。

Portfolio 一覧表 (2007年9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)	35	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	32,121百万円 68%	20,412百万円 60%	+11,709百万円
その他東京都	7	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,697百万円 12%	2,260百万円 7%	+3,437百万円
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	3,121百万円 7%	3,171百万円 9%	-50百万円
その他	3	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル・ホテル	6,239百万円 13%	7,053百万円 21%	-814百万円
合計	50		47,178百万円 100%	32,896百万円 97%	+14,282百万円
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	50		47,178百万円 100%	33,857百万円 100%	+13,321百万円

(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169億円は別途投資予定。

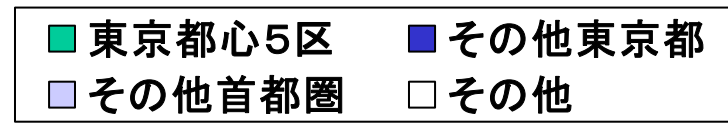
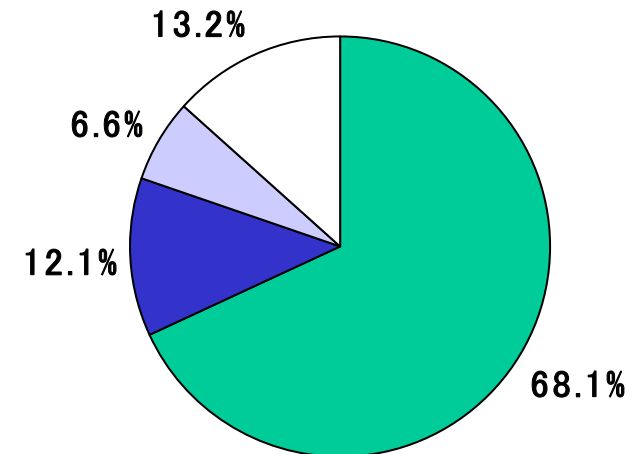
B. 財務状況

地域別Portfolioの内訳 (2007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	11	10,789	22.9%
	中央区	9	9,247	19.6%
	港区	5	4,442	9.4%
	渋谷区	8	6,523	13.8%
	新宿区	2	1,120	2.4%
	計	35	32,121	68.1%
その他東京都	品川区	3	3,430	7.3%
	世田谷・文京区	3	1,946	4.1%
	八王子市	1	321	0.7%
	計	7	5,697	12.1%
その他首都圏	横浜市	2	1,854	3.9%
	千葉市	2	637	1.4%
	川崎市	1	630	1.3%
	計	5	3,121	6.6%
その他	名古屋市	2	4,149	8.7%
	福島駅前	1	2,065	4.4%
	その他再開発等	0	25	0.1%
	計	3	6,239	13.2%
合計		50	47,178	100.0%

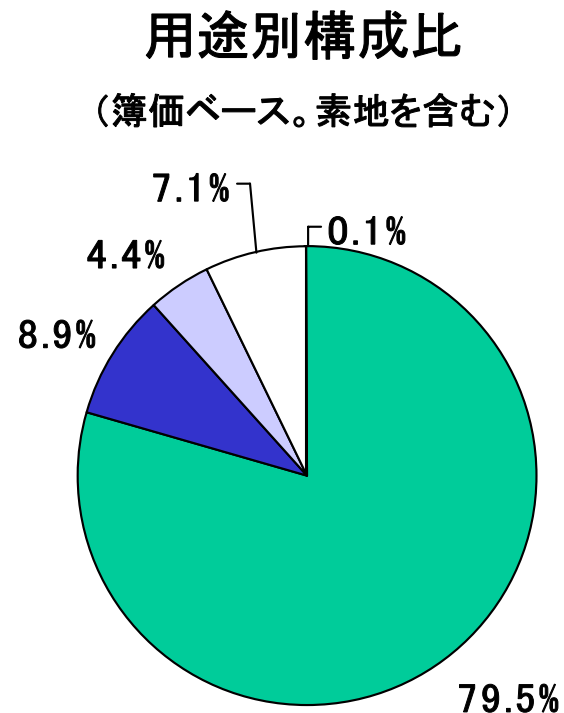
地域別構成比

(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳（2007年9月末現在）

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	37	37,524	79.5%
商業ビル	5	4,183	8.9%
ホテル	1	2,065	4.4%
レジデンス	7	3,381	7.1%
その他	0	25	0.1%
合計	50	47,178	100.0%

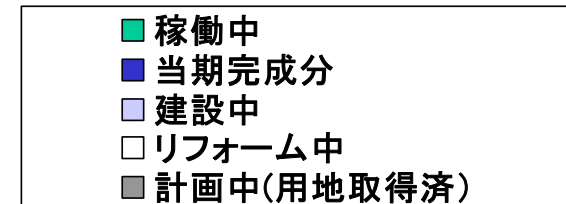
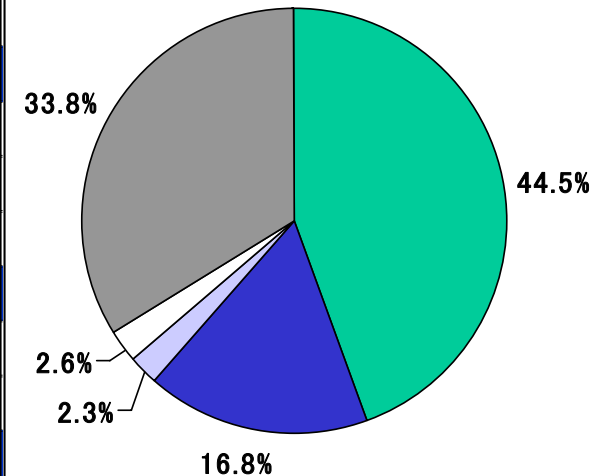


B. 財務状況

賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2007年9月末現在)

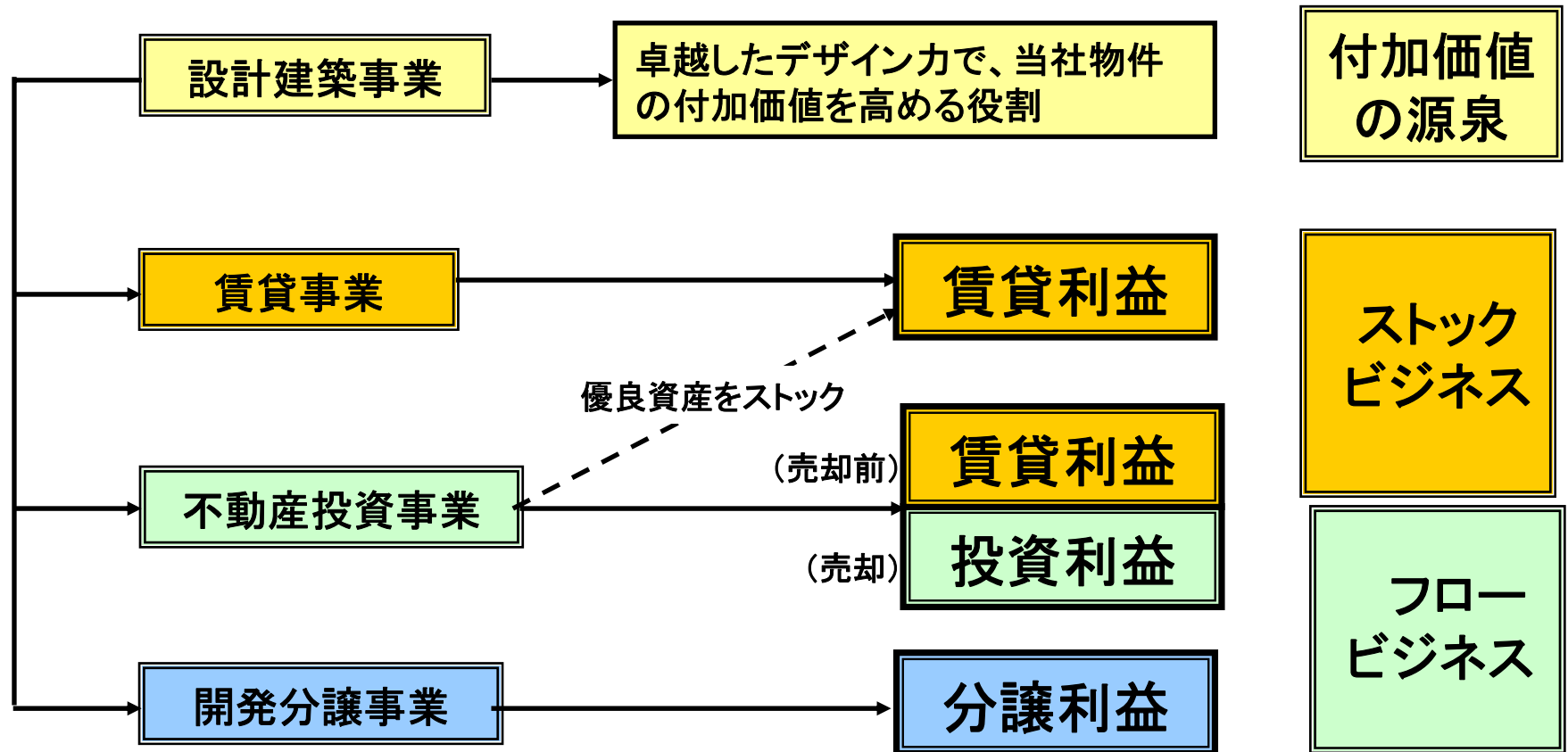
地域別(素地を含む)		件	賃貸面積計(坪)	稼働中(坪)	当期完成分(坪)	建設中(坪)	リフォーム中(坪)	計画中(坪)
東京都心5区	千代田区	11	5,261	3,318			132	1,811
	中央区	9	4,136	1,434	916	617		1,169
	港区	5	1,572	807			557	208
	渋谷区	8	2,187	1,923				264
	新宿区	1	222	222				
	計	34	13,378	7,704	916	617	689	3,452
その他東京都	品川区	2	1,349	1,349				
	世田谷・文京区	3	849	849				
	八王子市	1	321	321				
	計	6	2,519	2,519				
その他首都圏	横浜市	1	4,362					4,362
	千葉市	2	958	958				
	計	3	5,320	958				4,362
その他	名古屋市	2	1,918	712				1,206
	福島駅前	1	3,560		3,560			
	計	3	5,478	712	3,560			1,206
合計		46	26,695	11,893	4,476	617	689	9,020
			100%	44.5%	16.8%	2.3%	2.6%	33.8%

稼働別構成比
(面積ベース。除分譲4物件)

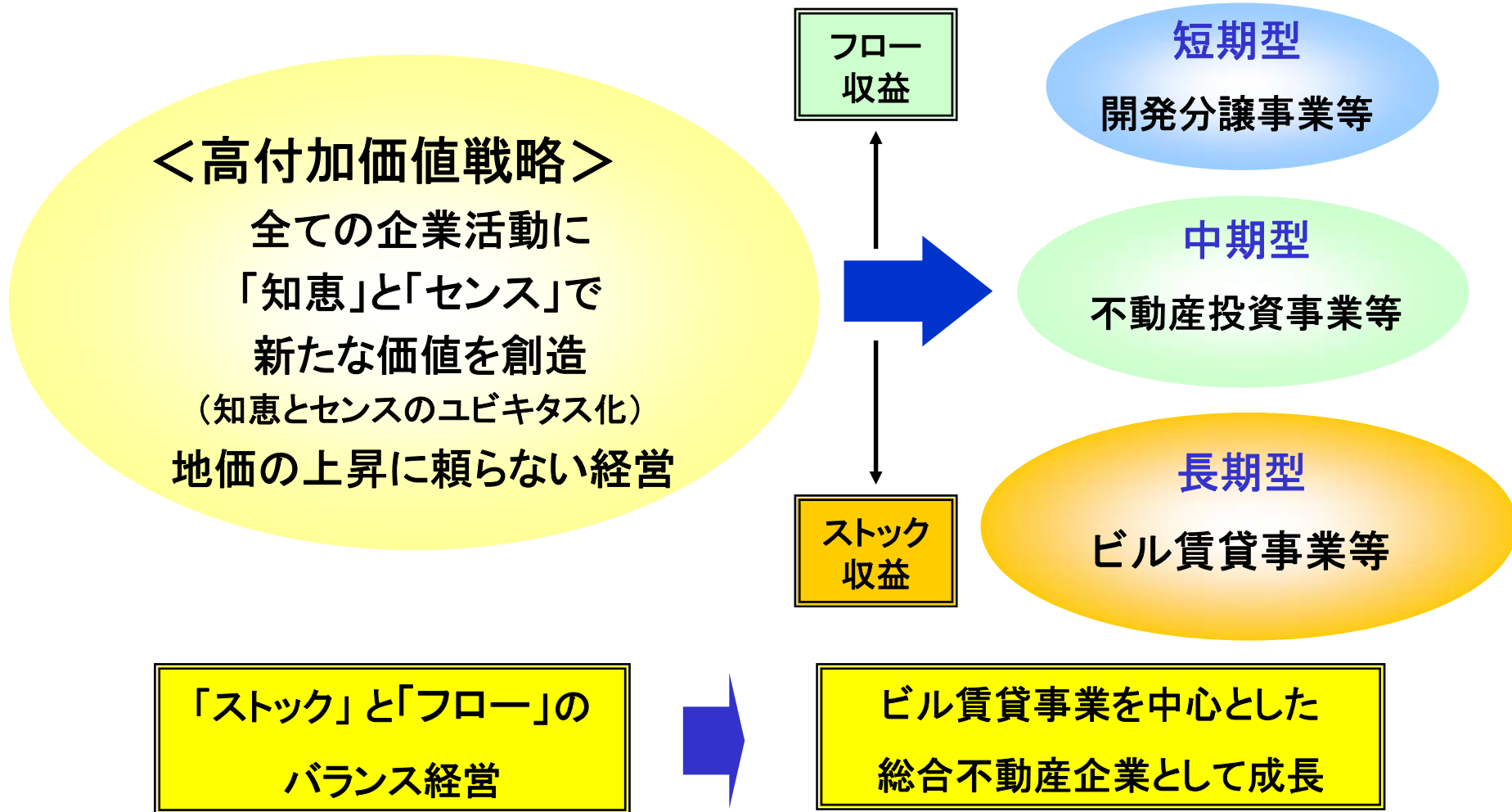


C. 事業概要

全天候型ビジネスモデル(1)



全天候型ビジネスモデル(2)・・・ストック&フロー+高付加価値



D. 業績予想と事業戦略

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
- ⇒土地を作る戦略で、利益率の向上を目指す
- ⇒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)

- ⇒不動産及び街を磨く戦略で、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

2008年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2007/9期		2008/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	12,281	100.0%	16,511	100.0%	+34.4%
売上総利益	7,115	57.9%	8,107	49.1%	+13.9%
営業利益	5,970	48.6%	6,912	41.9%	+15.8%
経常利益	4,812	39.1%	5,542	33.6%	+15.1%
当期純利益	2,715	22.1%	3,103	18.8%	+14.2%
EPS(円)	10,559	---	11,589	---	+1,030円
BPS(円)	57,213	---	66,202	---	+8,989円
配当金(円)	2,100	---	2,800	---	+700円

(注)2008/9期の配当金予想は、上場記念配当500円を含んでおります。

プロジェクト一覧(1:新築)

プロジェクト年表 - 新築工事 (参考)



汐留プラザビル



日本橋室町プラザビル



イル・チェントロ表参道



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



太伝馬プラザビル



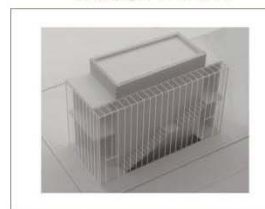
築地プラザビル



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:改修)

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

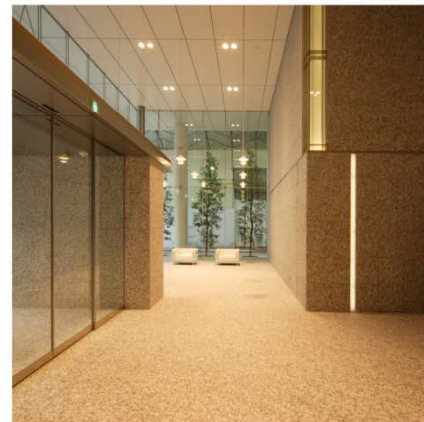
etc..

~2006

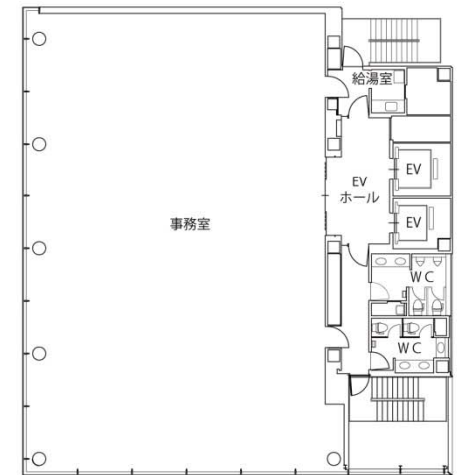
2007

2008~

新築物件事例－日本橋室町プラザビル



名称	日本橋室町プラザビル
竣工	2007年7月
用途	事務所
構造規模	地上10階地下1階建 S造
敷地面積	480.28㎡
建築面積	423.09㎡ (127.98坪)
延床面積	4117.31㎡ (1245.48坪)
建物高さ	47.60m
駐車台数	13台
昇降設備	13人乗 17人乗 105m/min 各1台
天井高	2850mm
OAフロア	100mm



基準階平面図

新築物件事例ールネサンスプラザ福島



名称	ルネサンスプラザ福島
竣工	2007年9月
用途	ホテル
構造規模	地上10階建 S造
敷地面積	1,922.04㎡
延床面積	11,809㎡ (3,572坪)
駐車台数	160台
昇降設備	15人乗 2台
室数	シングル150室 ツイン54室



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 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9月末)

従業員数: 20名(2007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(07年9月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 7,123人

株主: 亀井正通(35.5%)、亀井綾子(16.7%)、日本トラスティ・サービス信託銀行(3.3%)

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。
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。