

# 2009年9月期 第2四半期決算説明資料

2009年5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>	.....	P27

Land Business co., Ltd.

# A. 經營成績

# 2009年9月期1-2Qハイライト

## 【営業活動の状況】

### ◇資産圧縮で自己資本比率の引き上げ:

日本橋室町プラザ等の売却で、

有利子負債10,415百万円減、販売用不動産8,668百万円減。

自己資本比率 2008年9月末28.9% →2009年3月末35.4%(+6.5%)

総資産 2008年9月末 55,205百万→2009年3月末 43,999百万(△11,206百万円)

### ◇築地シティプラザ(新規)の竣工(2008年11月):

(日本橋大伝馬町プラザ2009年4月竣工。)

## 【その他】

### ◇自己株式取得の実施:

機動的な資本政策を行う為、当社普通株式の取得を実施。(2008年11月11日～2009年3月31日)

(取得株数:2,959株、取得価額:3,937万円。取得上限:2万株/3億円)

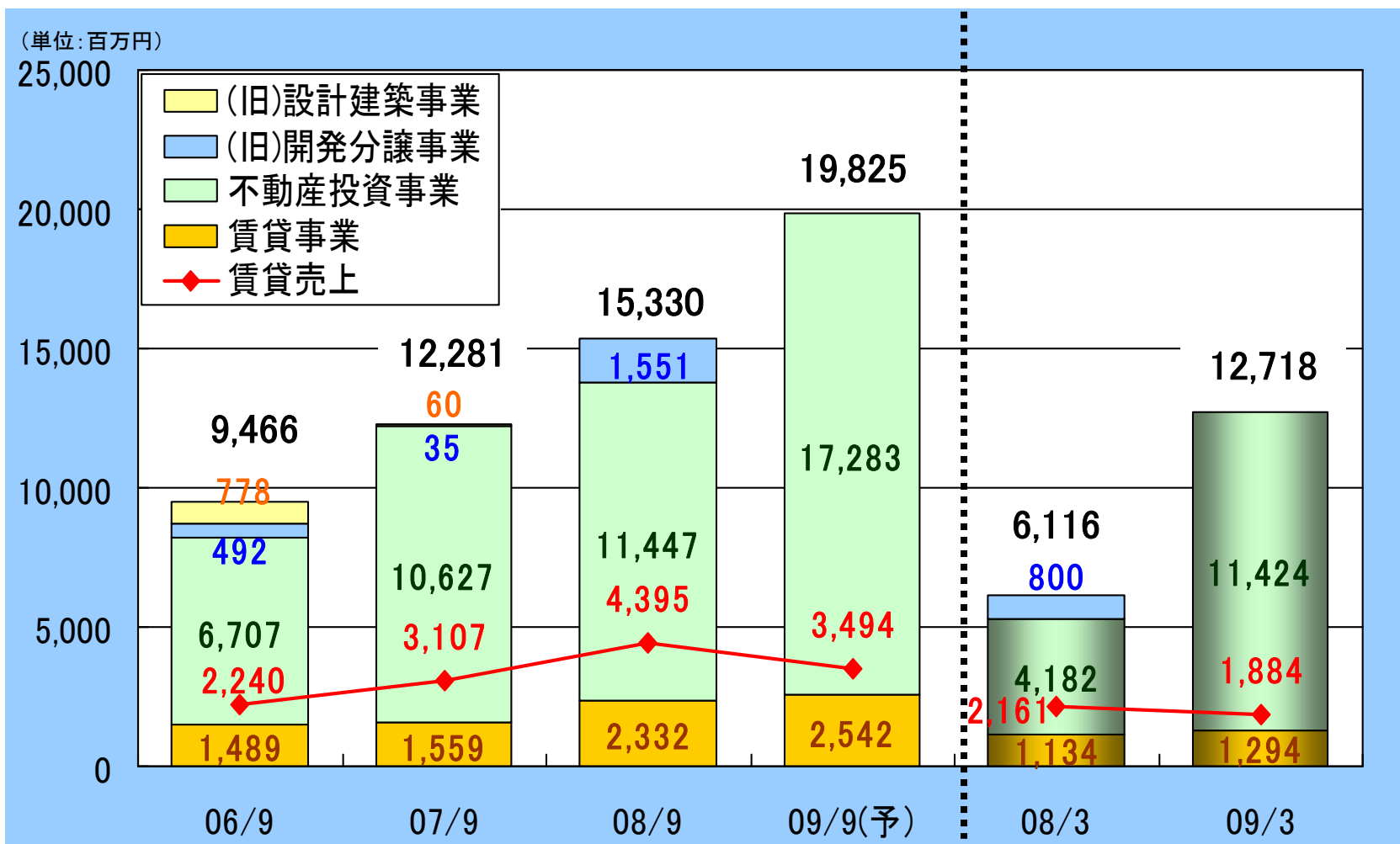
### ◇棚卸資産(販売用不動産)の評価損計上:△3,252百万円(内特別損失△2,544百万円)

## 2009年9月期 1-2Q期決算の概要

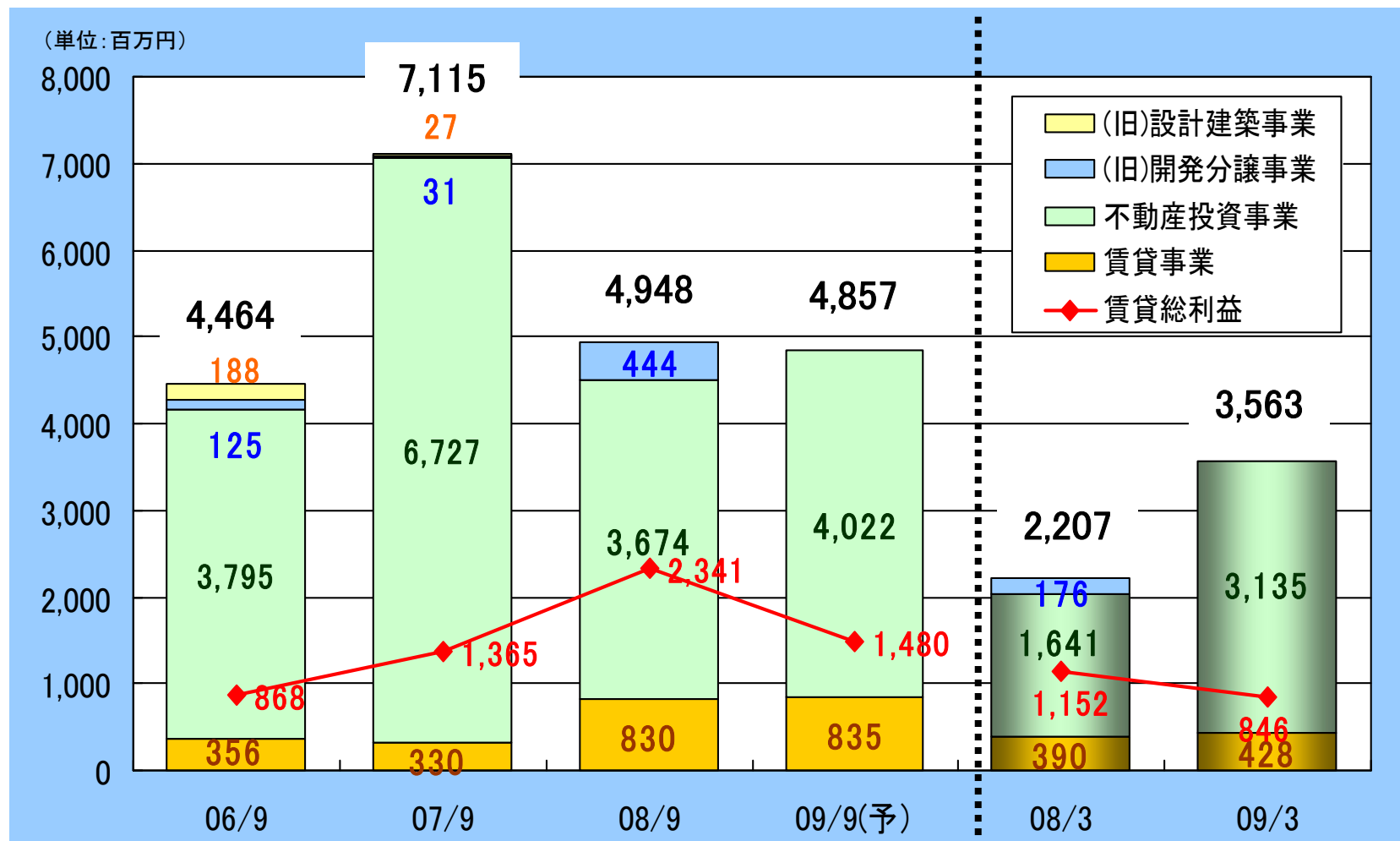
(単位:百万円)

	前年1-2Q期(08/3)		当1-2Q期(09/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	6,116	100.0%	12,718	100.0%	+107.9%
期初予想	5,064	100.0%	12,462	100.0%	
売上総利益	2,207	36.1%	3,563	28.0%	+61.4%
営業利益	1,717	28.1%	3,107	24.4%	+80.9%
経常利益	1,138	18.6%	2,480	19.5%	+117.9%
期初予想	511	10.1%	1,764	14.2%	
当期純利益	661	10.8%	51	0.4%	△92.2%
期初予想	276	5.5%	643	5.2%	
EPS(円)	2,470	----	196	----	
BPS(円)	57,583	----	59,481	----	
配当金(円)	500	----	----	----	

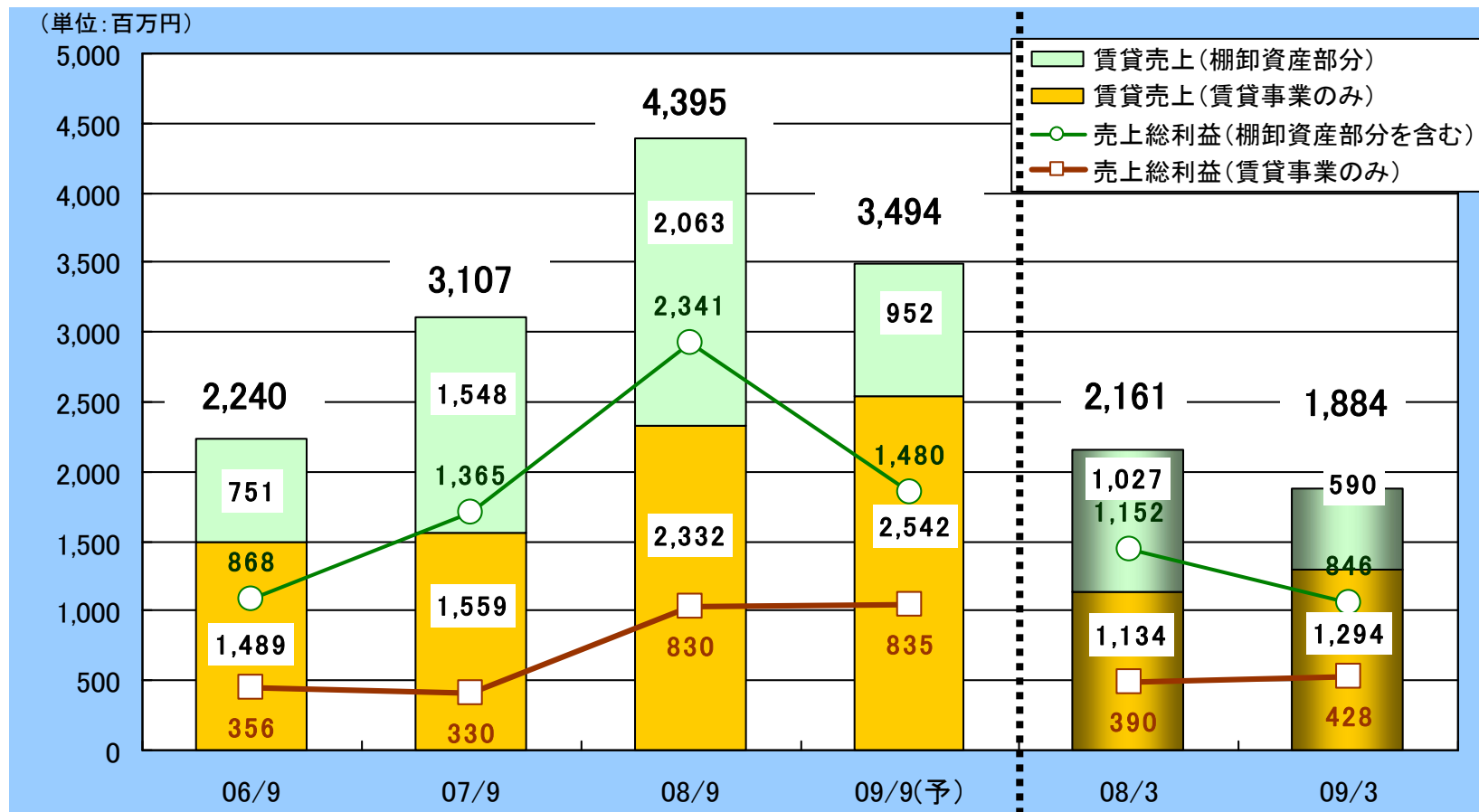
## セグメント別の売上高



## 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



(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)

	2008年3月31日		2008年9月30日		2009年3月31日		期末比増減
	前1-2Q期	構成比	前期末	構成比	当1-2Q期	構成比	
現預金	10,463	17.6%	8,326	15.1%	6,158	14.0%	-2,168
販売用不動産(仕掛含む)	37,512	63.0%	29,494	53.4%	20,826	47.3%	-8,668
固定資産(有形+無形)	10,100	17.0%	15,983	29.0%	15,944	36.3%	-39
その他資産	1,416	2.4%	1,402	2.5%	1,071	2.4%	-331
資産合計	59,491	100.0%	55,205	100.0%	43,999	100.0%	-11,206
有利子負債(短期)	16,006	26.9%	13,605	24.6%	10,664	24.2%	-2,941
有利子負債(長期)	23,926	40.2%	22,387	40.6%	14,913	33.9%	-7,474
その他負債	4,138	7.0%	3,254	5.9%	2,858	6.5%	-396
負債合計	44,070	74.1%	39,246	71.1%	28,435	64.6%	-10,811
資本金	4,969	8.4%	4,969	9.0%	4,969	11.3%	0
剰余金	10,452	17.5%	10,990	19.9%	10,595	24.1%	-395
純資産合計	15,421	25.9%	15,959	28.9%	15,564	35.4%	-395
負債・純資産合計	59,491	100.0%	55,205	100.0%	43,999	100.0%	-11,206

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2008年9月期		2009年9月期
	前1-2Q期	前期通期	当1-2Q期
営業活動によるキャッシュ・フロー	323	2,470	8,597
投資活動によるキャッシュ・フロー	△274	△282	101
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,772	△2,503	△10,867
現金及び現金同等物の増加額	1,821	△315	△2,168
現金及び現金同等物の期首残高	8,481	8,481	8,166
現金及び現金同等物の期末残高	10,302	8,166	5,998

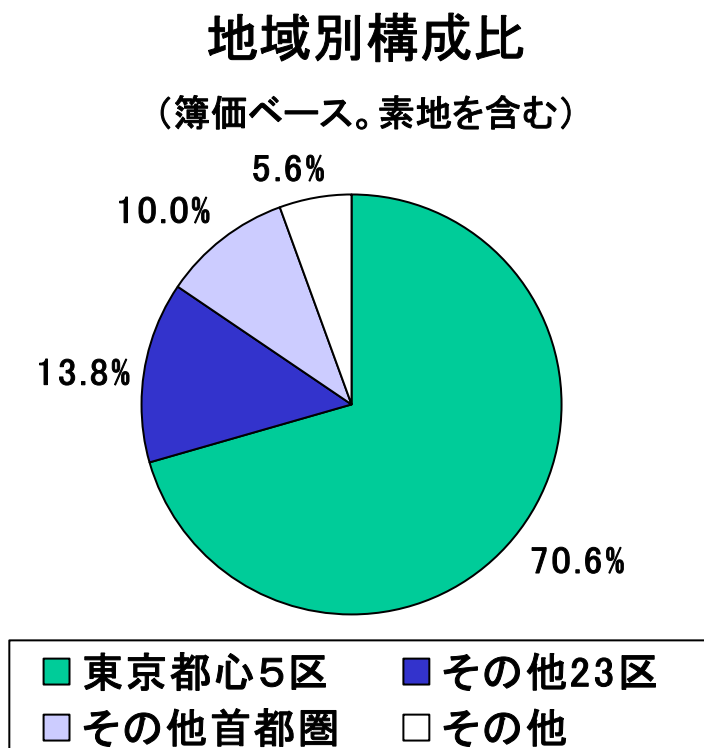
## Portfolio 一覧表 (2009年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2008年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	30	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	25,857百万円 71%	35,184百万円 78%	-9,327百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,069百万円 14%	5,063百万円 11%	+6百万円
その他首都圏	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	3,666百万円 10%	2,998百万円 6%	+668百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	2,041百万円 5%	2,086百万円 5%	-45百万円
合計	40		36,633百万円 100%	45,331百万円 100%	-8,698百万円

(注) 固定資産科目の保有不動産も含む。

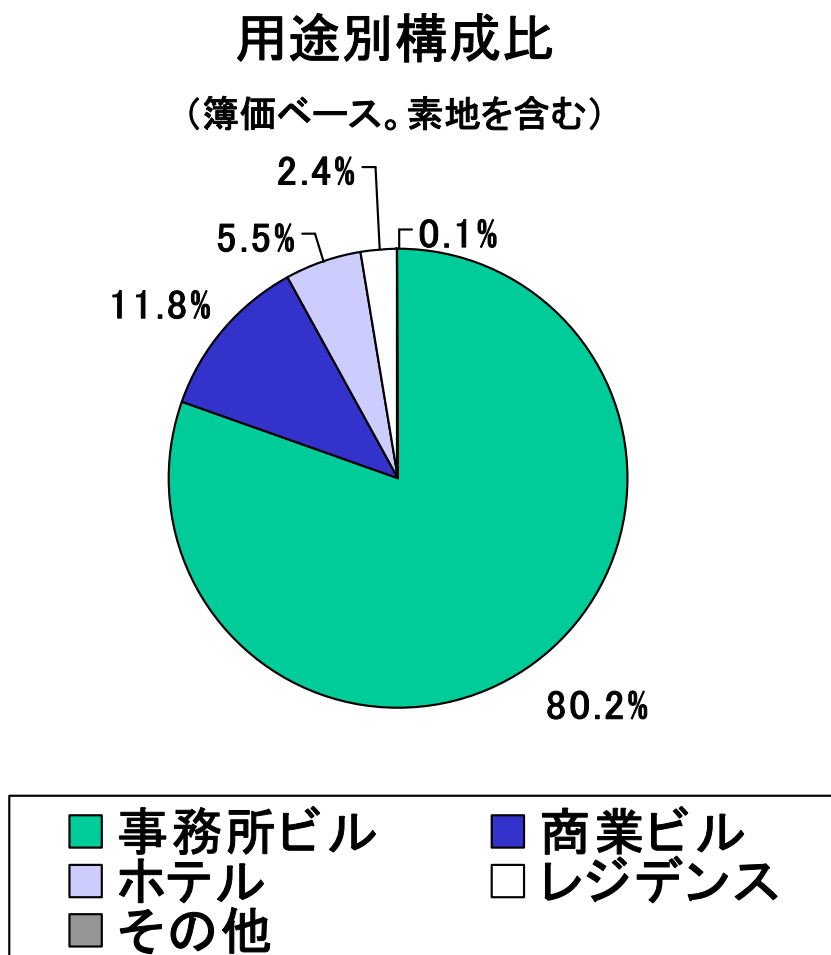
## 地域別Portfolioの内訳 (2009年3月末現在)

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	12	12,733	34.8%
	中央区	6	3,387	9.2%
	港区	4	2,808	7.7%
	渋谷区	6	5,727	15.6%
	新宿区	2	1,202	3.3%
	<b>計</b>	<b>30</b>	<b>25,857</b>	<b>70.6%</b>
その他23区	品川区	2	2,949	8.0%
	世田谷・文京区	3	2,119	5.8%
	<b>計</b>	<b>5</b>	<b>5,068</b>	<b>13.8%</b>
その他首都圏	横浜市	1	2,513	6.9%
	千葉市	2	634	1.7%
	川崎市	1	519	1.4%
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>3,666</b>	<b>10.0%</b>
その他	福島市	1	2,030	5.5%
	その他	0	12	0.1%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>2,042</b>	<b>5.6%</b>
<b>合計</b>		<b>40</b>	<b>36,633</b>	<b>100.0%</b>



## 用途別Portfolioの内訳 (2009年3月末現在)

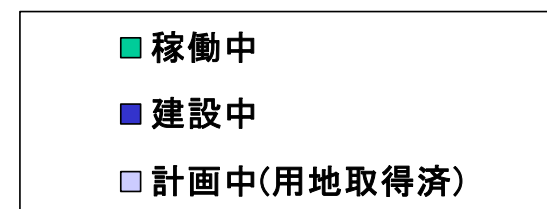
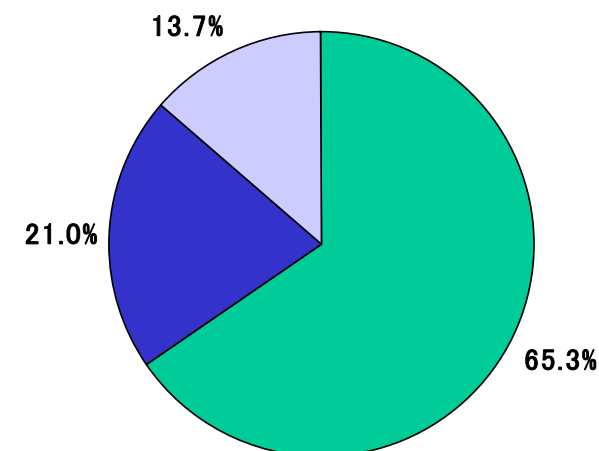
用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	32	29,377	80.2%
商業ビル	5	4,326	11.8%
ホテル	1	2,030	5.5%
レジデンス	2	888	2.4%
その他	0	12	0.1%
合計	40	36,633	100.0%



# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2009年3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	12	5,801	3,293		2,508
	中央区	6	1,611	1,103	394	114
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	6	1,783	1,598		185
	新宿区	2	456	456		
	<b>計</b>	<b>30</b>	<b>10,835</b>	<b>7,427</b>	<b>394</b>	<b>3,014</b>
その他東京都	品川区	2	1,349	1,349		
	世田谷・文京区	3	849	849		
	<b>計</b>	<b>5</b>	<b>2,198</b>	<b>2,198</b>		
その他首都圏	横浜市	1	4,218		4,218	
	千葉市	2	958	958		
	川崎市	1	188	188		
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>5,364</b>	<b>1,146</b>	<b>4,218</b>	
その他	福島市	1	3,560	3,560		
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>3,560</b>	<b>3,560</b>		
<b>合計</b>		<b>40</b>	<b>21,957</b>	<b>14,331</b>	<b>4,612</b>	<b>3,014</b>
			<b>100%</b>	<b>65.3%</b>	<b>21.0%</b>	<b>13.7%</b>

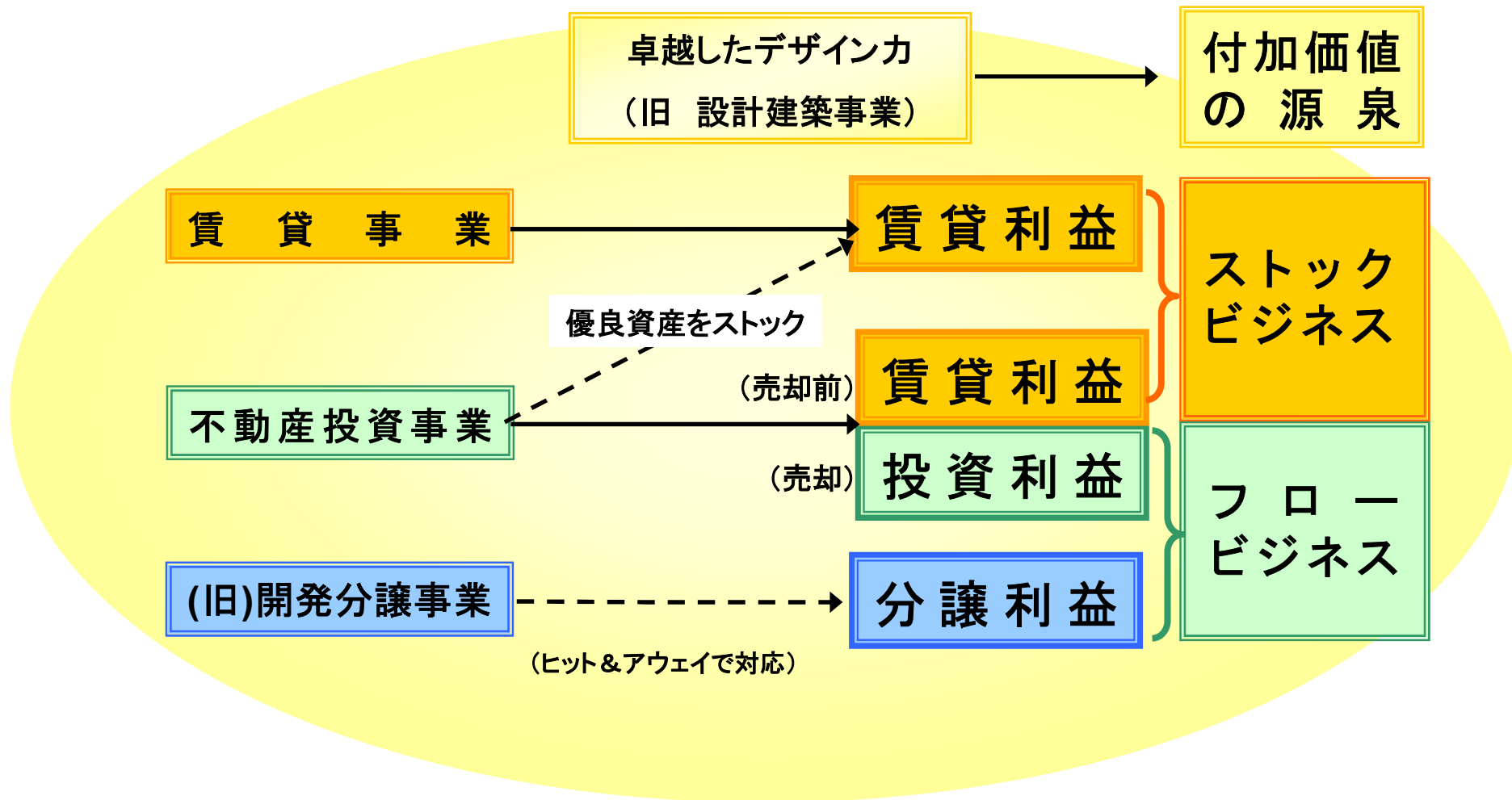
稼働別構成比  
(面積ベース)



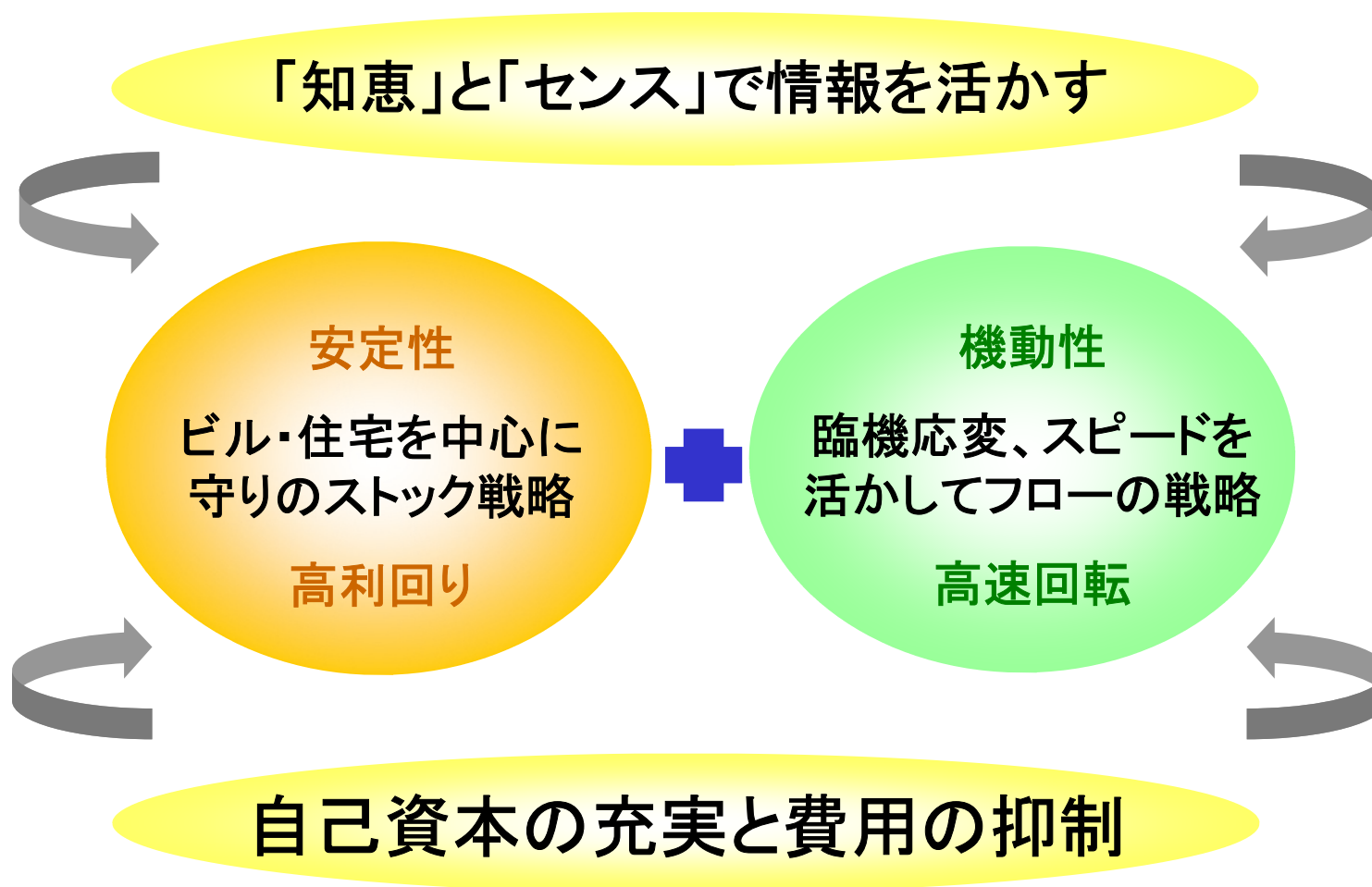
## C. 事業概要



# 全天候型ビジネスモデル(1)



## 全天候型ビジネスモデル(2) 不況に対応するビジネスモデル



## D. 業績予想と事業戦略

## 今期の事業戦略

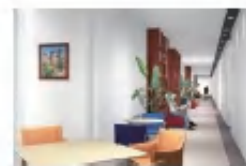
- 手持ち案件のリーシング推進
  - ⇒空室率の改善、既存テナントのフォロー
- 自己資本比率の引き上げ
  - 不動産市況の悪化に、資産圧縮で対応
  - ⇒低稼働物件、未稼働物件の売却
  - ⇒優良物件の機動的売却も視野に入れる  
(但し、適正価格による売却)
- この様な状況下で成果を上げる事業
  - ⇒高利回り(ストック)、回転が速い(フロー)物件購入
- 横浜プラザビル、設計理念の実現化
  - ⇒2010年2月竣工予定、12F/B1、延床6601坪(敷地822坪)

# D. 業績予想と事業戦略

## 横浜プラザビル



案内図

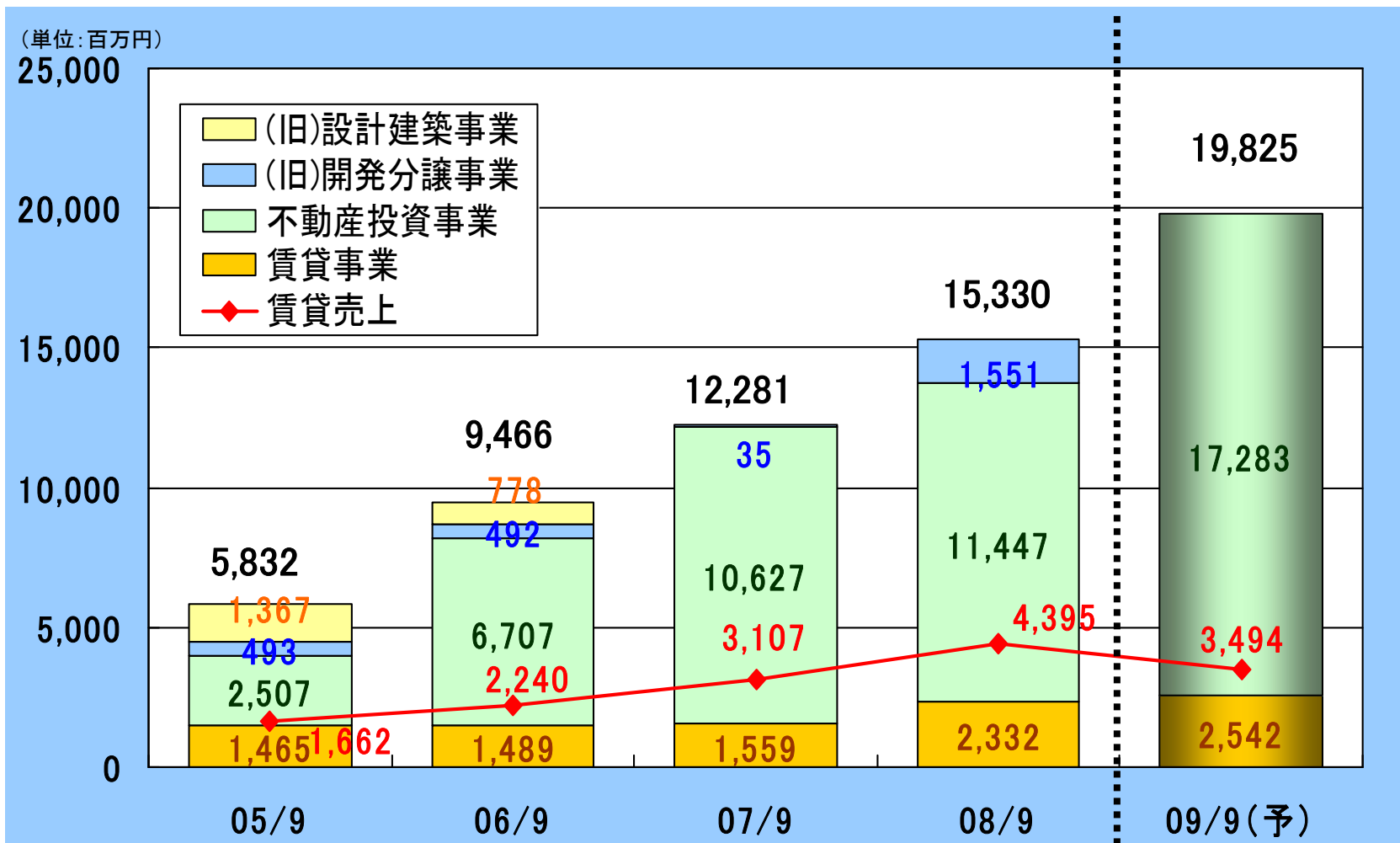


## 2009年9月期の業績予想

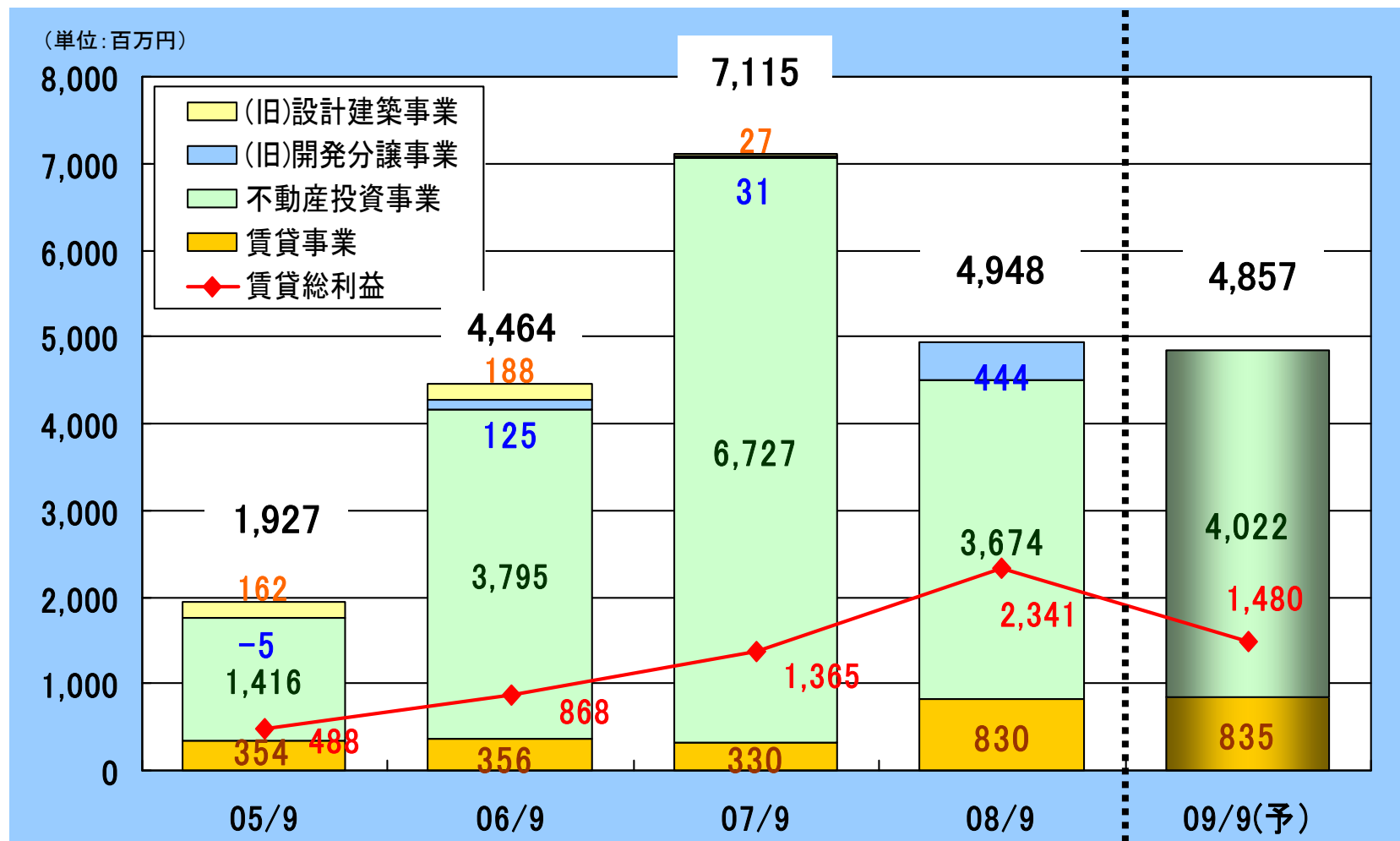
(単位:百万円)

	2008/9期		2009/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	15,330	100.0%	19,825	100.0%	+29.3%
売上総利益	4,948	32.3%	4,857	24.5%	-1.8%
営業利益	3,931	25.6%	3,922	19.8%	-0.2%
経常利益	2,766	18.0%	2,901	14.6%	+4.9%
当期純利益	1,550	10.1%	303	1.5%	-80.5%
EPS(円)	5,814	---	1,152	---	-4,662円
BPS(円)	60,310	---	60,483	---	+173円
配当金(円)	2,000	---	250	---	-1,750円

## セグメント別の売上高



## セグメント別の売上総利益





# 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)



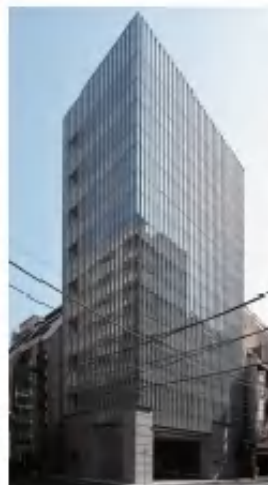
汐留プラザビル



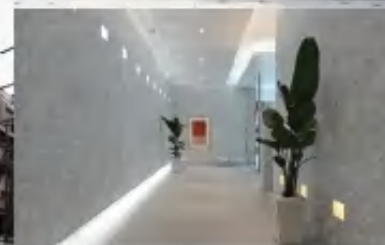
イル・チェント口表参道



築地プラザビル



大伝馬プラザビル



ルネッサンスプラザ福島



日本橋室町プラザビル



横浜プラザビル



~2007

2008~

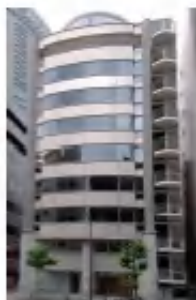
etc..

# 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



岩本町  
シティプラザビル



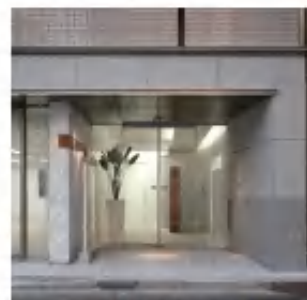
日本橋本町  
プラザビル



大森プラザビル



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



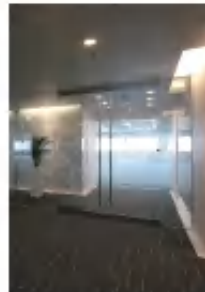
名古屋栄町  
プラザビル



名古屋丸の内  
プラザビル



芝プラザビル



幕張テクノガーデン  
(22F)



三田  
シティプラザビル



神田プラザビル



四ツ谷プラザビル



西新橋プラザビル



新橋プラザビル



岩本町プラザビル



市ヶ谷ガーデンプラザ



東神田シティプラザ



東神田プラザビル



人形町プラザビル



九段下プラザビル

~2006

2007

2008~

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、2009年5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 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(2009年3月末)

従業員数:18名(2009年3月末)

決算期:9月

上場:東証一部(証券コード:8944)

株式の状況(09年3月末):発行済み株式数267,808株、株主数:6,961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(2.9%)

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

### 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。                               |
| 2007年9月  | 東京証券取引所 市場第一部へ上場。                               |