

2009年9月期 決算説明資料

2009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>	.....	P16
<u>D. 業績予想と事業戦略</u>	.....	P19
<u>E. 参考資料</u>	.....	P27

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2009年9月期ハイライト

【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・神田錦町土地等の売却で、
有利子負債11,717百万円減、販売用不動産18,304百万円減(実質9,513百万円減)。
総資産 2008年9月末 55,205百万→2009年9月末 42,716百万(△12,489百万円)
自己資本比率 2008年9月末28.9% →2009年9月末36.7%(+7.8%)

◇9月30日付けで棚卸資産(販売用不動産)9物件を固定資産に振替:

賃貸事業の賃料収入の増加、安定化に寄与する為、簿価8,791百万円を振替。

【その他】

◇棚卸資産(販売用不動産)の評価損計上:△3,902百万円(内特別損失△2,544百万円)

◇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)

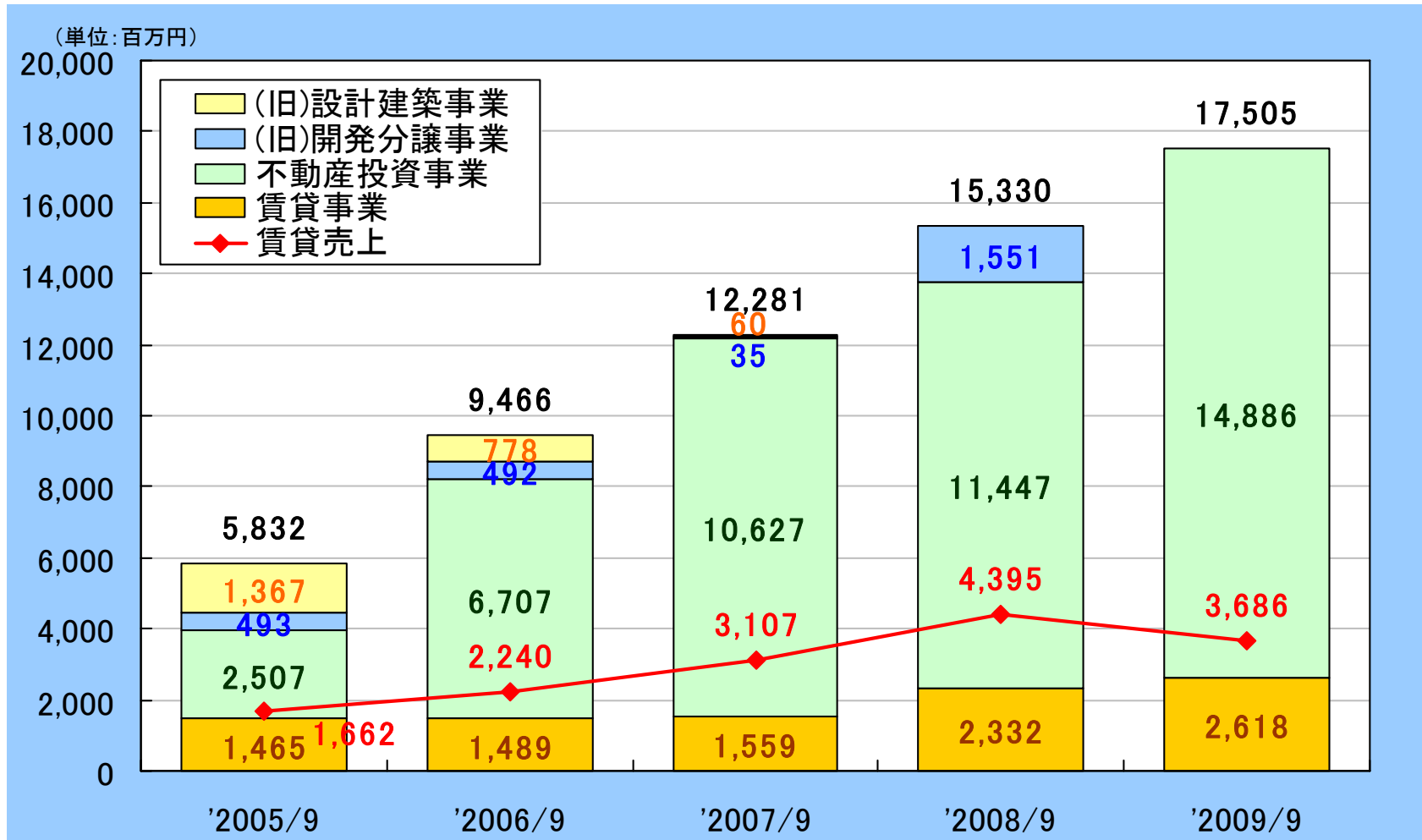
◇開発分譲事業を部門別開示の対象から除外

2009年9月期 決算の概要

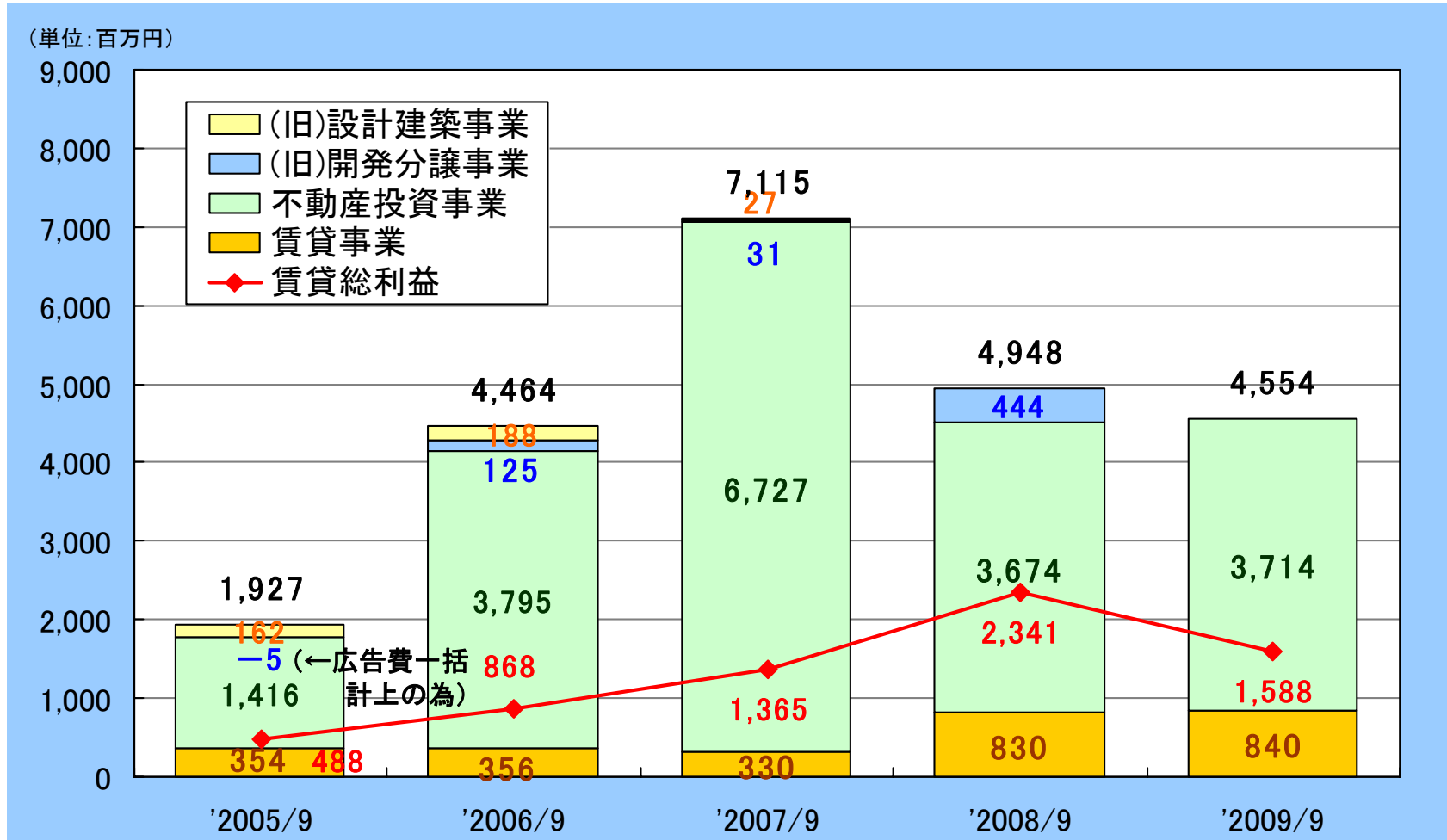
(単位:百万円)

	2008年9月期		2009年9月期		前年比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	15,330	100.0%	17,505	100.0%	+14.2%
期初予想	16,511	100.0%	24,424	100.0%	
3/30予想			19,825	100.0%	
売上総利益	4,948	32.3%	4,554	26.0%	-7.9%
営業利益	3,931	25.6%	3,663	20.9%	-6.8%
経常利益	2,766	18.0%	2,649	15.1%	-4.2%
期初予想	5,542	33.6%	2,177	8.9%	
3/30予想			2,901	14.6%	
当期純利益	1,550	10.1%	172	1.0%	-88.9%
期初予想	3,103	18.8%	1,111	4.5%	
3/30予想			303	1.5%	
EPS(円)	5,814	----	656	----	
BPS(円)	60,310	----	59,921	----	
配当金(円)	2,000	----	250	----	

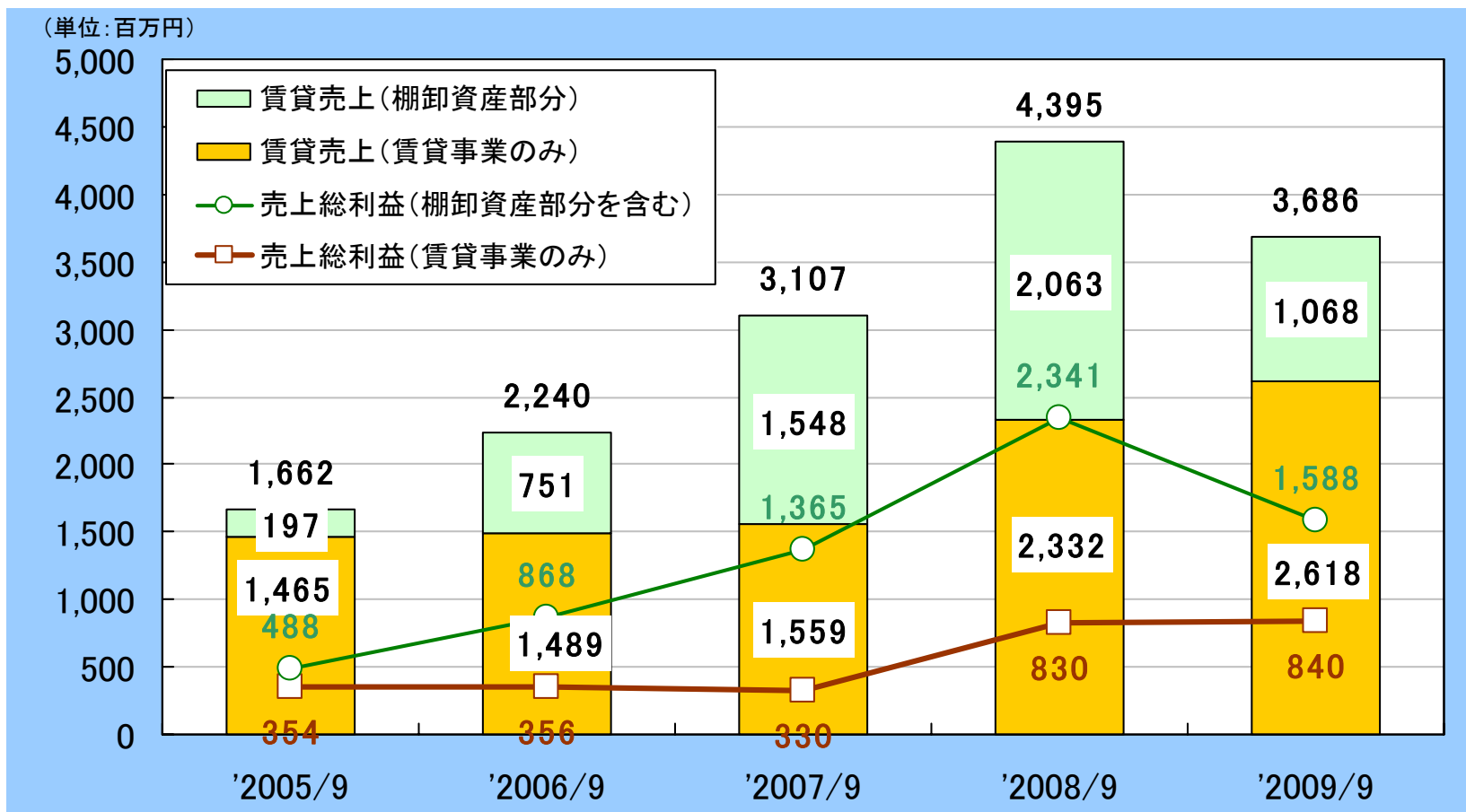
セグメント別の売上高



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9月30日		2009年9月30日		増減
	当期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	8,326	15.1%	5,271	12.3%	-3,055
販売用不動産(仕掛含む)	29,494	53.4%	11,189	26.2%	-18,305
固定資産(有形+無形)	15,983	29.0%	24,654	57.7%	+8,671
その他資産	1,402	2.5%	1,602	3.8%	+200
資産合計	55,205	100.0%	42,716	100.0%	-12,489
有利子負債(短期)	13,605	24.6%	4,881	11.4%	-8,724
有利子負債(長期)	22,387	40.6%	19,394	45.4%	-2,993
その他負債	3,254	5.9%	2,762	6.5%	-492
負債合計	39,246	71.1%	27,037	63.3%	-12,209
資本金	4,969	9.0%	4,969	11.6%	0
剰余金	10,990	19.9%	10,710	25.1%	-280
純資産合計	15,959	28.9%	15,679	36.7%	-280
負債・純資産合計	55,205	100.0%	42,716	100.0%	-12,489

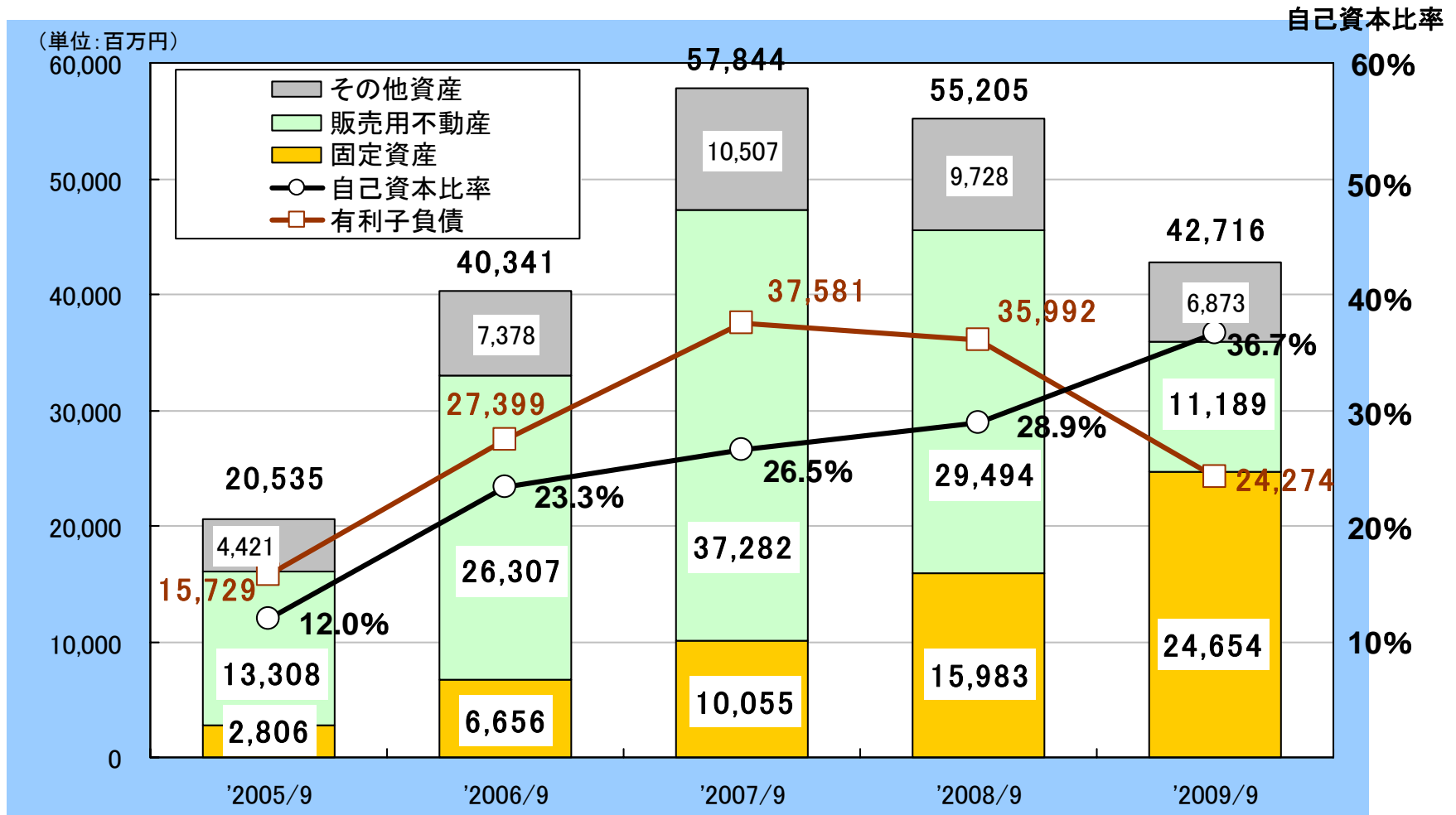
キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2008年9月期	2009年9月期	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,470	9,174	+6,704
投資活動によるキャッシュ・フロー	△282	46	+328
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,503	△12,176	△9,673
現金及び現金同等物の増加額	△315	△2,955	△2,640
現金及び現金同等物の期首残高	8,481	8,166	△315
現金及び現金同等物の期末残高	8,166	5,210	△2,956

B. 財務状況

自己資本比率・総資産・有利子負債残高(5年間の変化)



※2005/9期は連結の数値

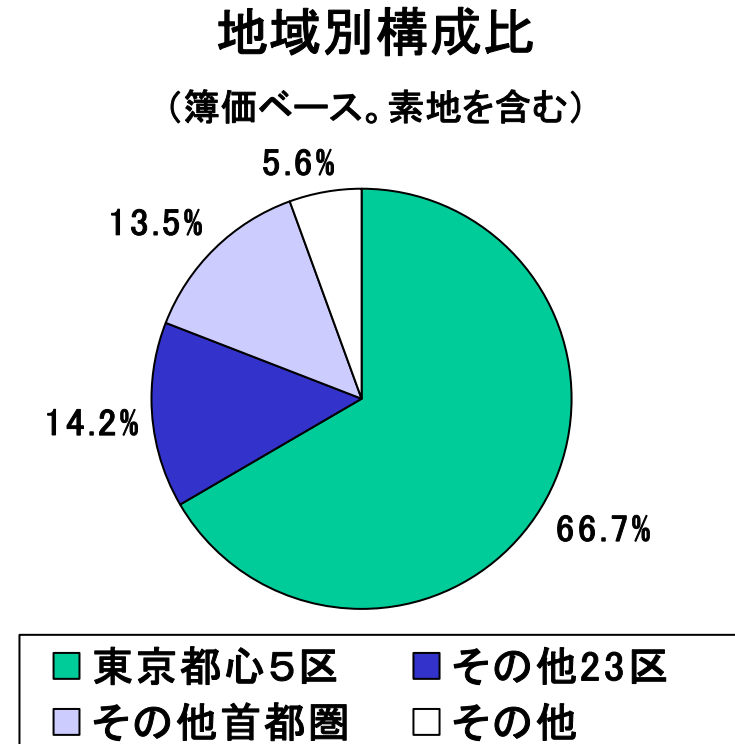
Portfolio 一覧表 (2009年9月末現在)

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)	28	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	23,831百万円 67%	35,184百万円 78%	-11,353百万円
その他東京23区	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,064百万円 14%	5,063百万円 11%	+1百万円
その他首都圏	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	4,812百万円 13%	2,998百万円 6%	+1,814百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	2,007百万円 6%	2,086百万円 5%	-79百万円
合計	38		35,714百万円 100%	45,331百万円 100%	-9,617百万円

(注) 固定資産科目の保有不動産も含む。

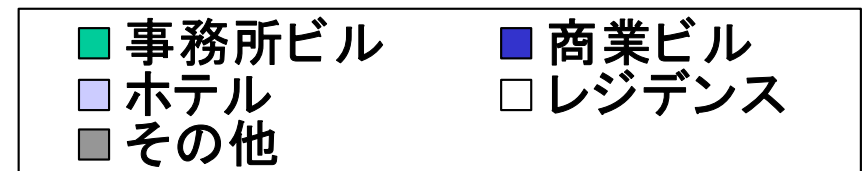
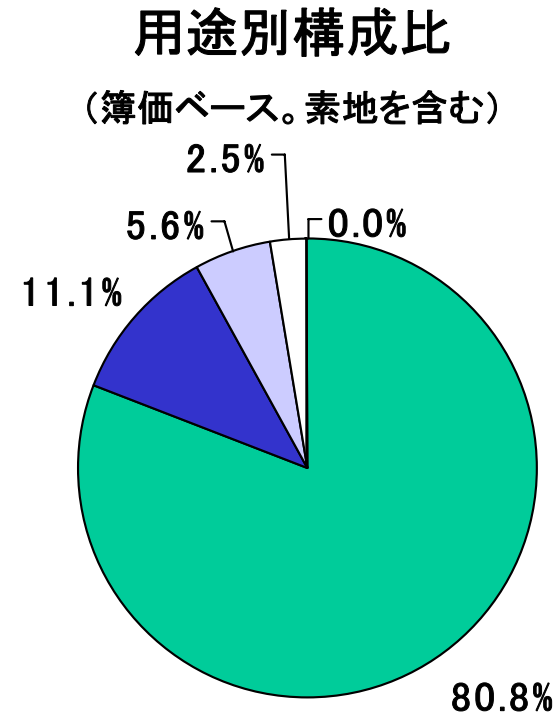
地域別Portfolioの内訳 (2009年9月末現在)

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	10,672	29.9%
	中央区	6	3,781	10.6%
	港区	4	2,760	7.7%
	渋谷区	5	5,406	15.1%
	新宿区	2	1,212	3.4%
	計	28	23,831	66.7%
その他23区	品川区	2	2,958	8.3%
	世田谷・文京区	3	2,106	5.9%
	計	5	5,064	14.2%
その他首都圏	横浜市	1	3,681	10.3%
	千葉市	2	631	1.8%
	川崎市	1	500	1.4%
	計	4	4,812	13.5%
その他	福島市	1	2,001	5.6%
	その他	0	6	0.0%
	計	1	2,007	5.6%
合計		38	35,714	100.0%



用途別Portfolioの内訳 (2009年9月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	31	28,853	80.8%
商業ビル	4	3,964	11.1%
ホテル	1	2,001	5.6%
レジデンス	2	890	2.5%
その他	0	6	0.0%
合計	38	35,714	100.0%



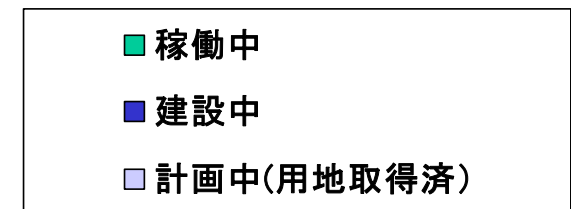
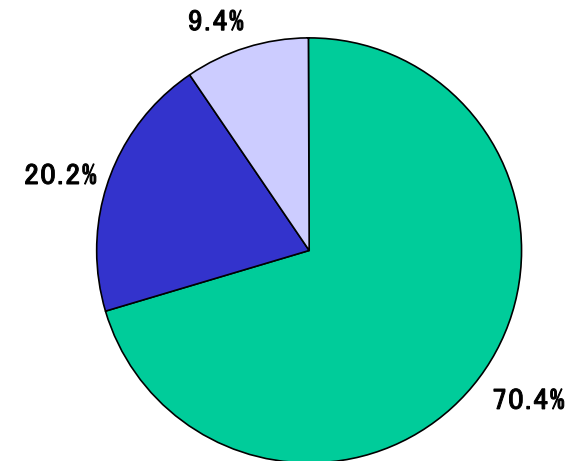
B. 財務状況

賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2009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)	建設中 (坪)	計画中 (坪)
東京都心5区	千代田区	11	4,874	3,293		1,581
	中央区	6	1,611	1,497		114
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	5	1,653	1,598		55
	新宿区	2	456	456		
	計	28	9,778	7,821		1,957
その他東京都	品川区	2	1,349	1,349		
	世田谷・文京区	3	849	849		
	計	5	2,198	2,198		
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		
	計	4	5,364	1,146	4,218	
その他	福島市	1	3,560	3,560		
	計	1	3,560	3,560		
合計		38	20,900	14,725	4,218	1,957
			100%	70.4%	20.2%	9.4%

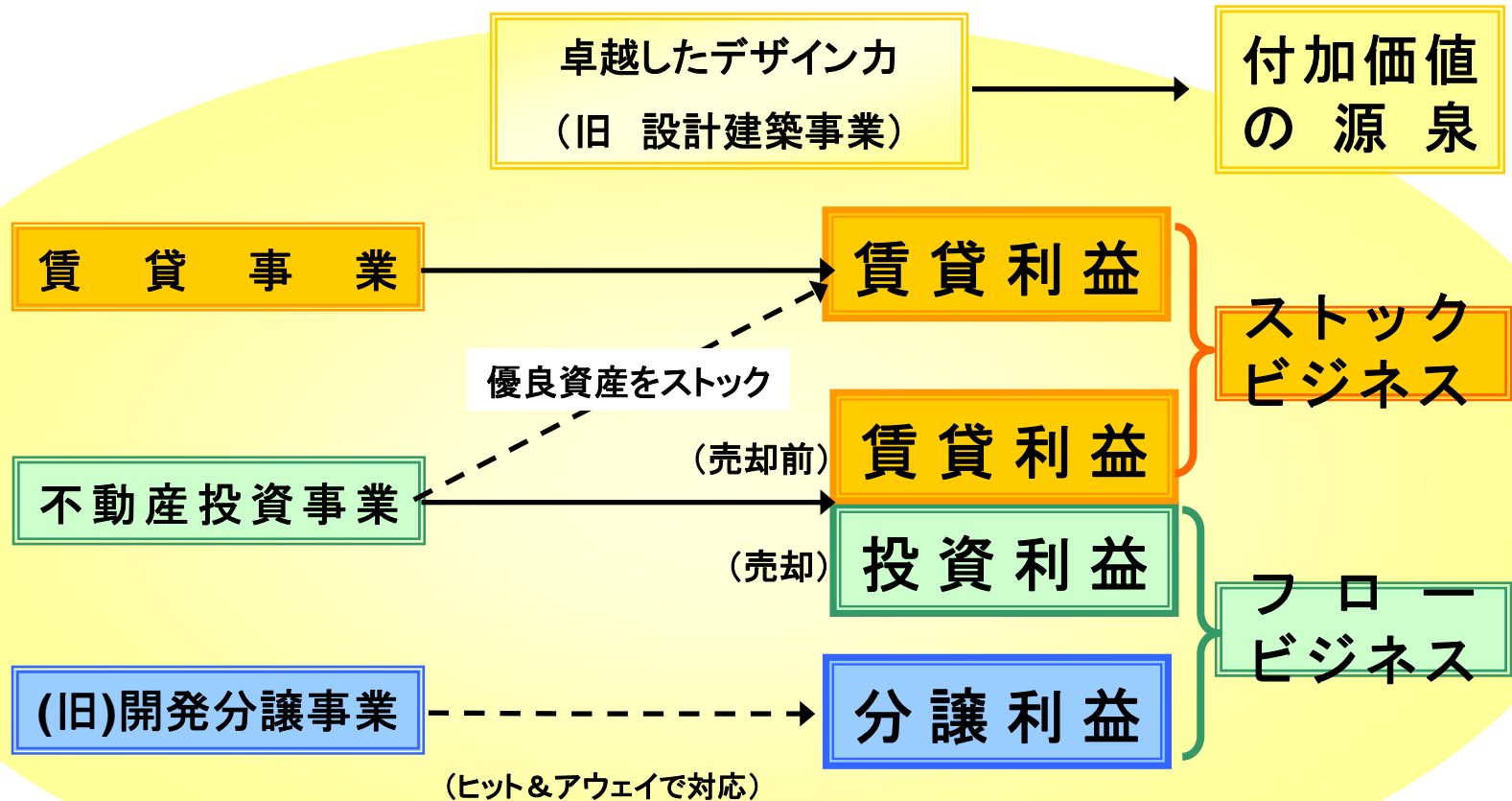
稼働別構成比

(面積ベース)

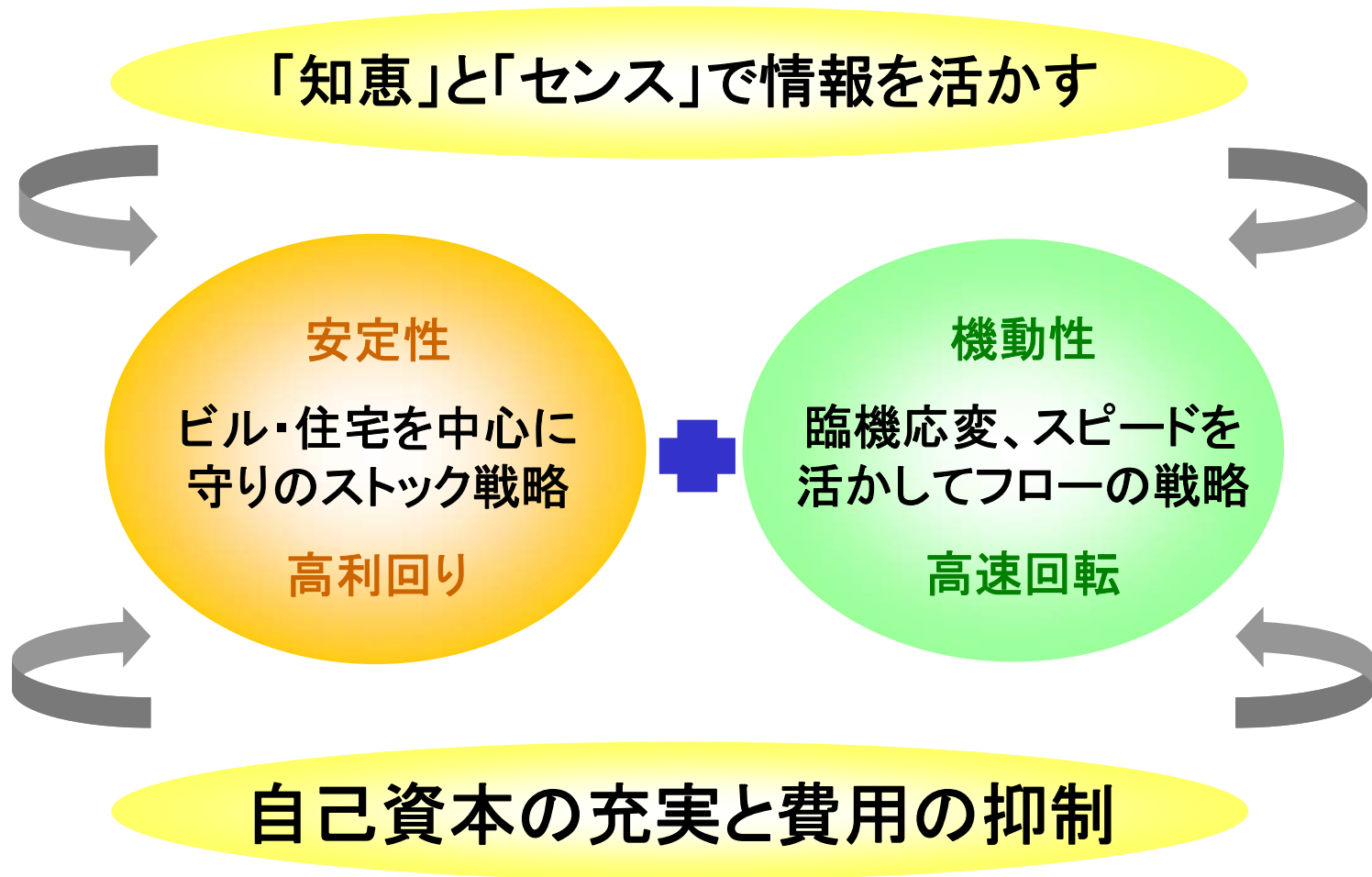


C. 事業概要

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

■ 横浜プラザビルのリーシング推進

⇒2010年2月竣工予定、12F/B1、延床6,601坪(敷地822坪)

⇒9月下旬モデルルーム完成(11F)

■ 手持ち案件の更なるリーシング推進

⇒空室率の改善(5%以下へ)、既存テナントのフォロー

■ 高収益物件の取得

⇒NOI 7~8%以上が目安。

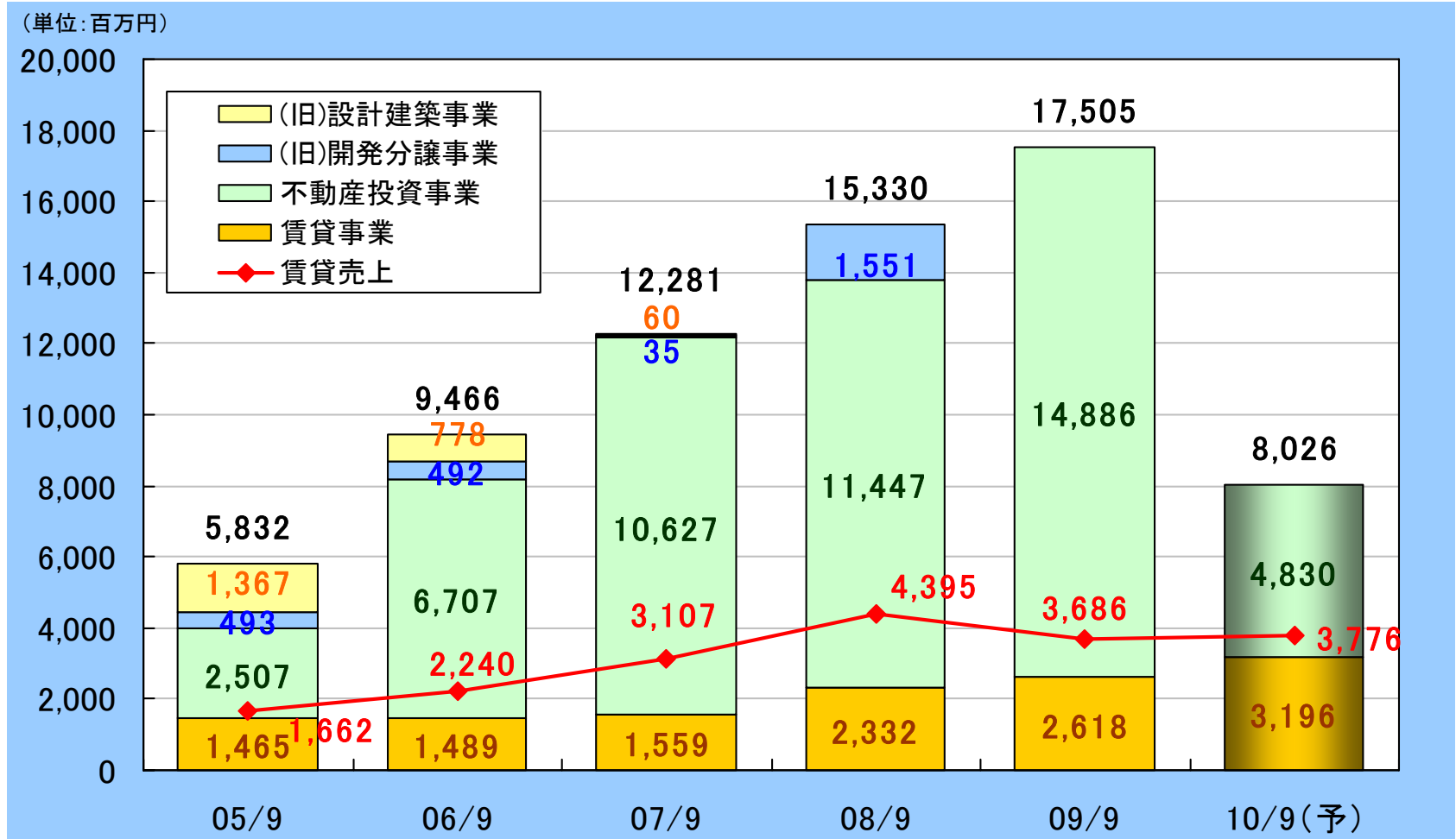
2010年9月期の業績予想

(単位:百万円)

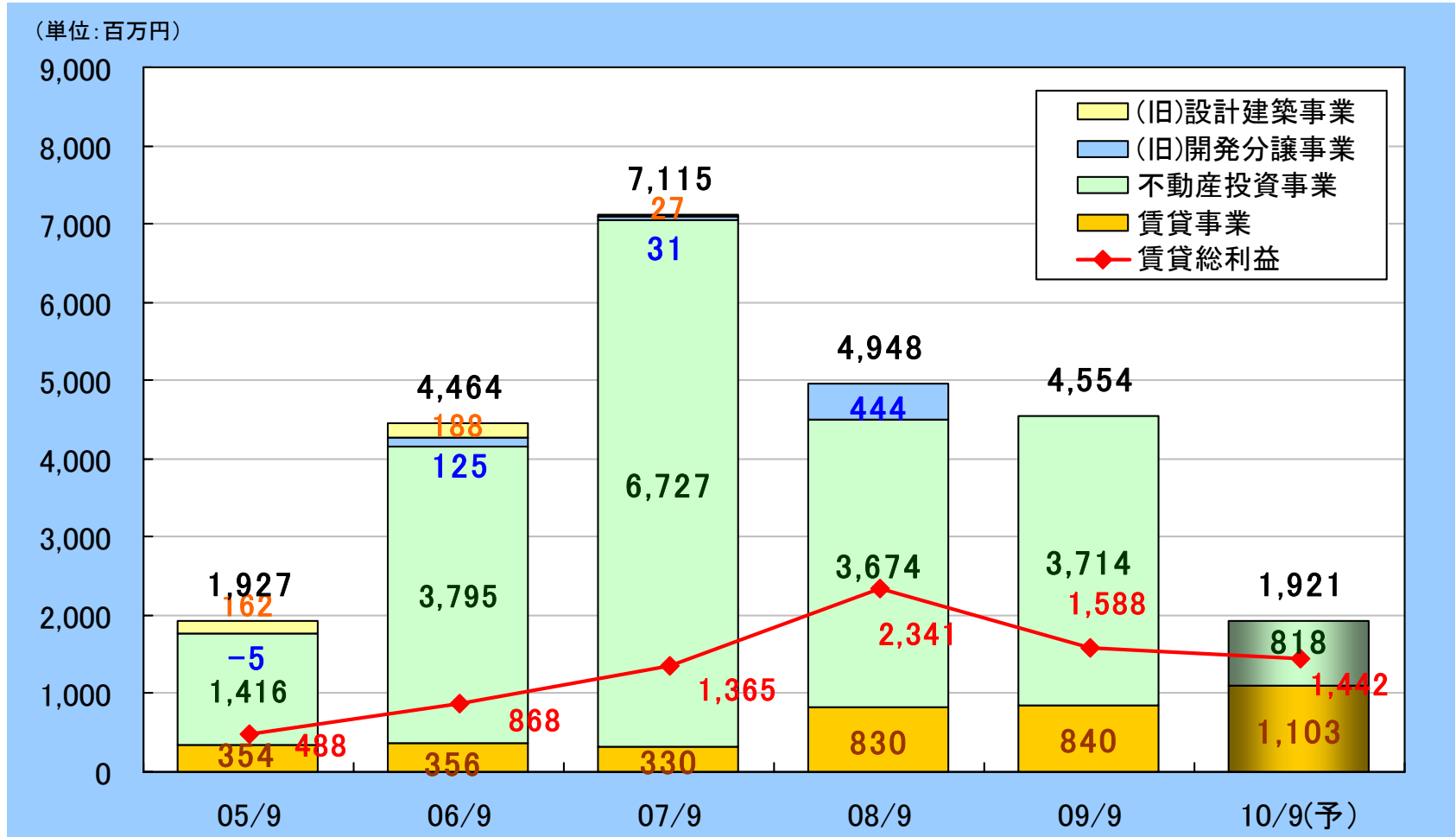
	2009／9期		2010／9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	17,505	100.0%	8,026	100.0%	-54.2%
売上総利益	4,554	26.0%	1,921	23.9%	-57.8%
営業利益	3,663	20.9%	1,125	14.0%	-69.3%
経常利益	2,649	15.1%	368	4.6%	-86.1%
当期純利益	172	1.0%	213	2.6%	+23.9%
EPS(円)	656	---	817	---	+161円
BPS(円)	59,921	---	60,489	---	+568円
配当金(円)	250	---	200	---	-50円

D. 業績予想と事業戦略

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・チェントロ表参道



ルネッサンスプラザ福島



日本橋室町プラザビル



築地プラザビル



日本橋大伝馬町プラザビル



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



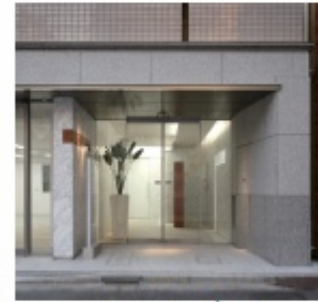
日本橋本町
プラザビル



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



四ッ谷プラザビル



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(2009年9月末)

従業員数: 19名(2009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(09年9月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 6,713人

株主: 亀井正通(33.6%)、亀井綾子(16.4%)、日本トラスティ・サービス信託銀行(2.6%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、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

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。