

2021年9月期 第2四半期決算説明資料

2021年5月14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 25

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2021年9月期 上期ハイライト

【営業活動の状況】

◇レジデンス「ソサエティ」順調に稼働、賃貸ビルも好調

3月末時点空室率 レジデンス： 3.9%（戸数比）、ビル：2.0%（面積比）

◇新規事業展開にあたりテストキッチンを開業

イルチェント口恵比寿にテストキッチンを設置し、カフェメニューの試食会を開催

◇メーカーズシャツ鎌倉から事業譲受

紳士服重衣料等のカスタムオーダー（ハンドメイドライン）事業

◇特許取得

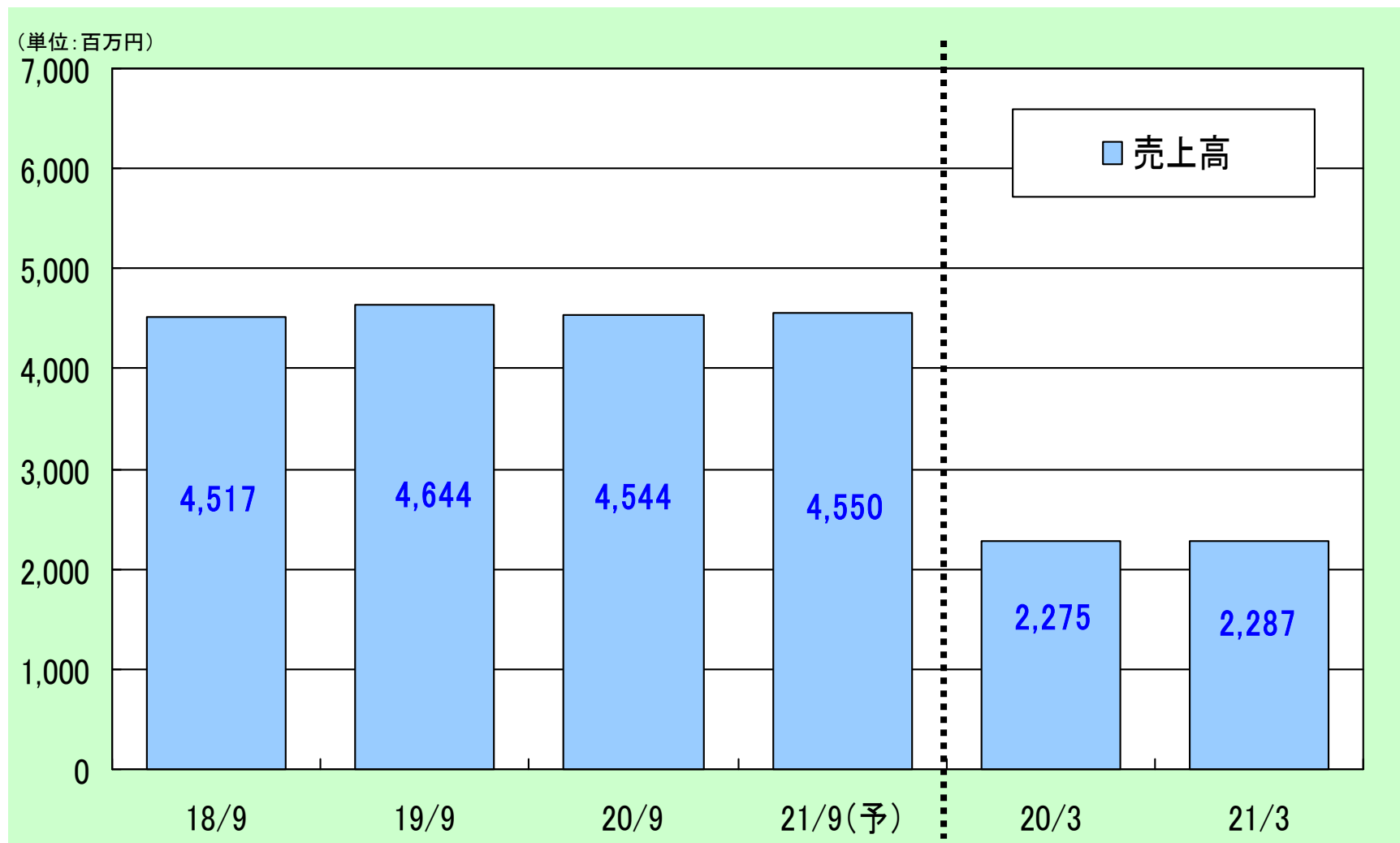
店舗配置構造に係る特許ほか 19件を取得

2021年9月期 上期決算の概要

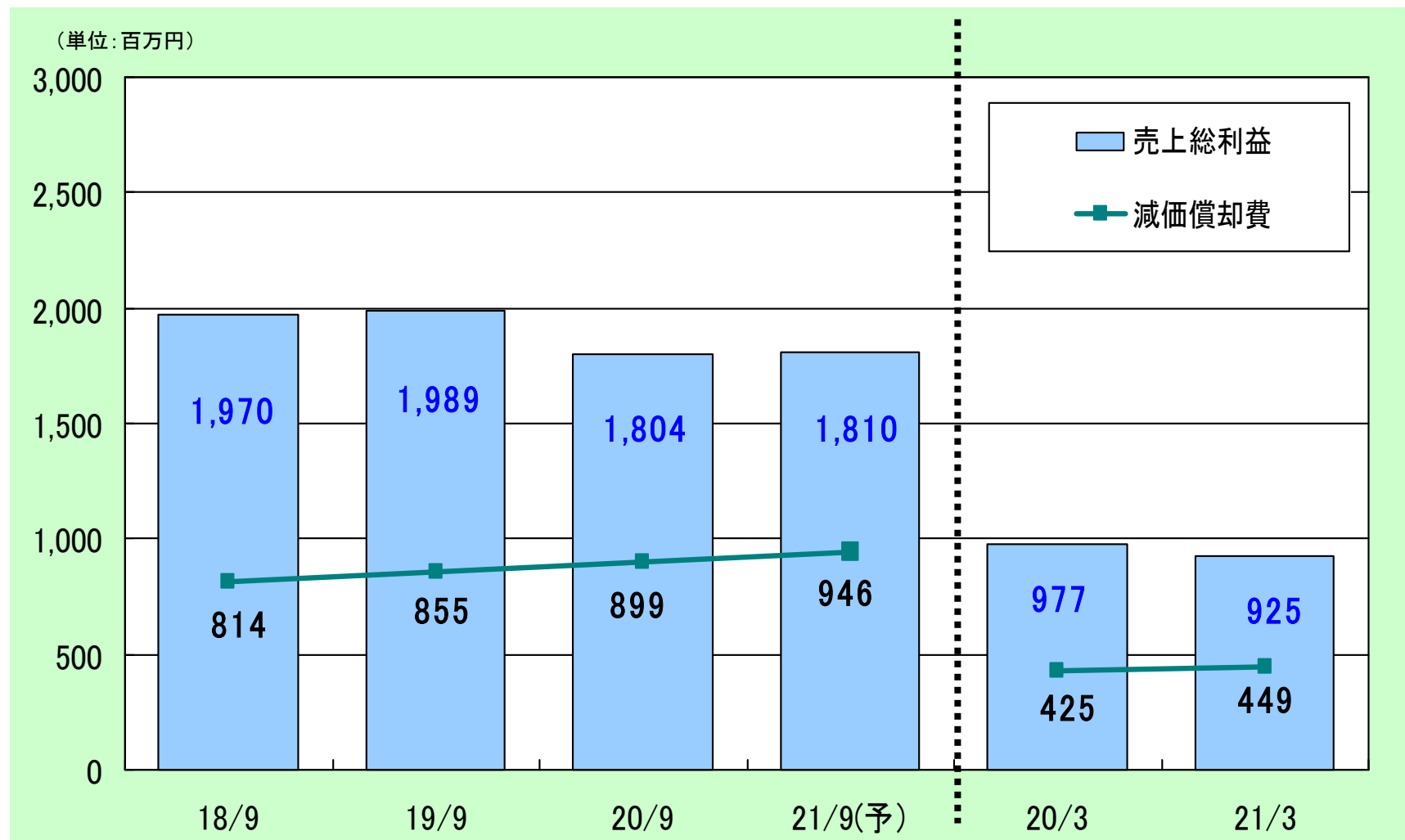
(単位:百万円)

	前上期(19/10-20/3)		当上期(20/10-21/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	2,275	100.0%	2,287	100.0%	0.5%
売上総利益	977	43.0%	925	40.5%	▲5.3%
営業利益	463	20.4%	424	18.5%	▲8.5%
経常利益	213	9.4%	163	7.1%	▲23.3%
当期純利益	243	10.7%	23	1.0%	▲90.5%
EPS(円)	10.15	----	1.17	----	
BPS(円)	834.85	----	901.24	----	

売上高



売上総利益



貸借対照表

(単位:百万円)

	2020年3月31日		2020年9月30日		2021年3月31日		前期末比
	前上期末	百分比	前期末	百分比	当上期末	百分比	
現預金	10,493	19.1%	10,504	19.1%	9,755	18.0%	-748
販売用不動産(仕掛含む)	5	0.0%	5	0.0%	5	0.0%	0
固定資産(有形+無形)	43,395	78.8%	43,253	78.7%	43,137	79.5%	-116
その他資産	1,161	2.1%	1,171	2.1%	1,353	2.5%	181
資産合計	55,055	100.0%	54,934	100.0%	54,251	100.0%	-683
有利子負債(1年以内返済)	3,417	6.2%	2,718	4.9%	1,696	3.1%	-1,022
有利子負債(長期)	29,637	53.8%	30,777	56.0%	31,140	57.4%	363
その他負債	3,553	6.5%	3,424	6.2%	3,527	6.5%	103
負債合計	36,608	66.5%	36,921	67.2%	36,364	67.0%	-556
資本金	4,969	9.0%	4,969	9.0%	4,969	9.2%	0
剰余金他	13,477	24.5%	13,044	23.7%	12,916	23.8%	-128
純資産合計	18,447	33.5%	18,013	32.7%	17,886	33.0%	-128
負債・純資産合計	55,055	100.0%	54,934	100.0%	54,251	100.0%	-683

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
	上期 (19/10-20/3)	通期 (19/10-20/9)	上期 (20/10-21/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	465	935	708
投資活動によるキャッシュ・フロー	△457	△772	△586
財務活動によるキャッシュ・フロー	△182	△357	△840
現金及び現金同等物の増加額	△174	△193	△718
現金及び現金同等物の期首残高	10,663	10,663	10,469
現金及び現金同等物の期末残高	10,488	10,469	9,750

2021年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2020/9期		2021/9期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,544	100.0%	4,550	100.0%	0.1%
売上総利益	1,804	39.7%	1,810	39.8%	0.3%
営業利益	818	18.0%	730	16.0%	-10.8%
経常利益	326	7.2%	220	4.8%	-32.5%
当期純利益	416	9.2%	220	4.8%	-47.1%
EPS(円)	18.87	---	11.06	---	
BPS(円)	899.49	---	912.70	---	
配当金(円)	6	---	6	---	

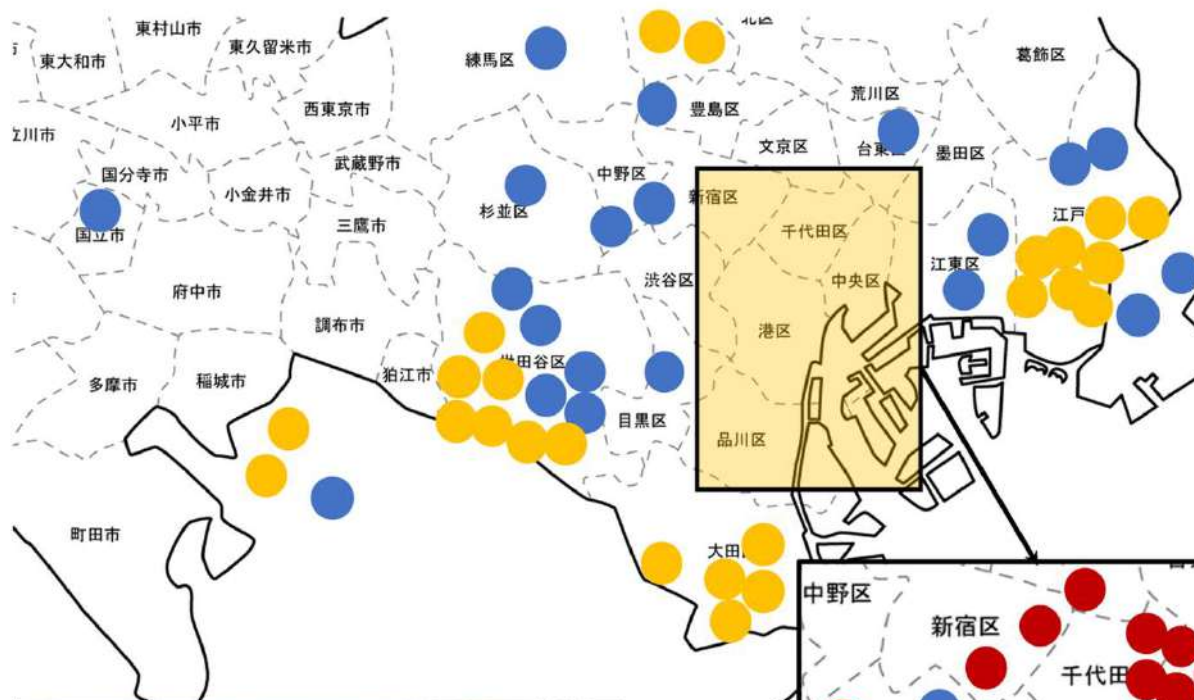
Portfolio 一覧表 (2021年3月末現在)

(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	17,381 40.5%	17,399 40.4%	-18
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	20,054 46.8%	20,191 46.9%	-137
その他首都圏	6	既存: オフィスビル・賃貸住宅 開発: オフィスビル	3,796 8.8%	3,808 8.8%	-12
その他	2	既存: ホテル 開発: ホテル その他	1,660 3.9%	1,678 3.9%	-18
合計	59		42,891 100%	43,076 100%	-185

(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

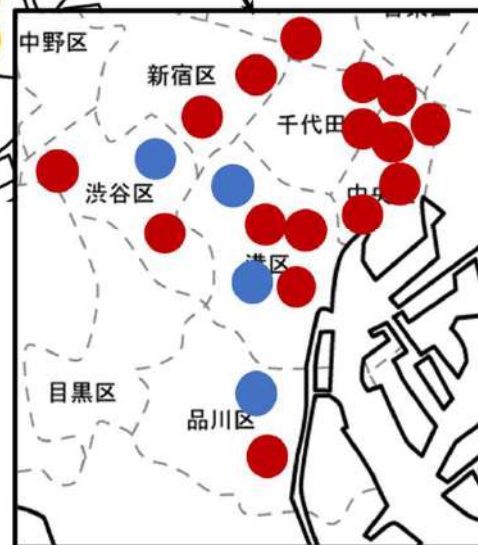
所有・受託物件MAP



● ソサエティ (自社賃貸)



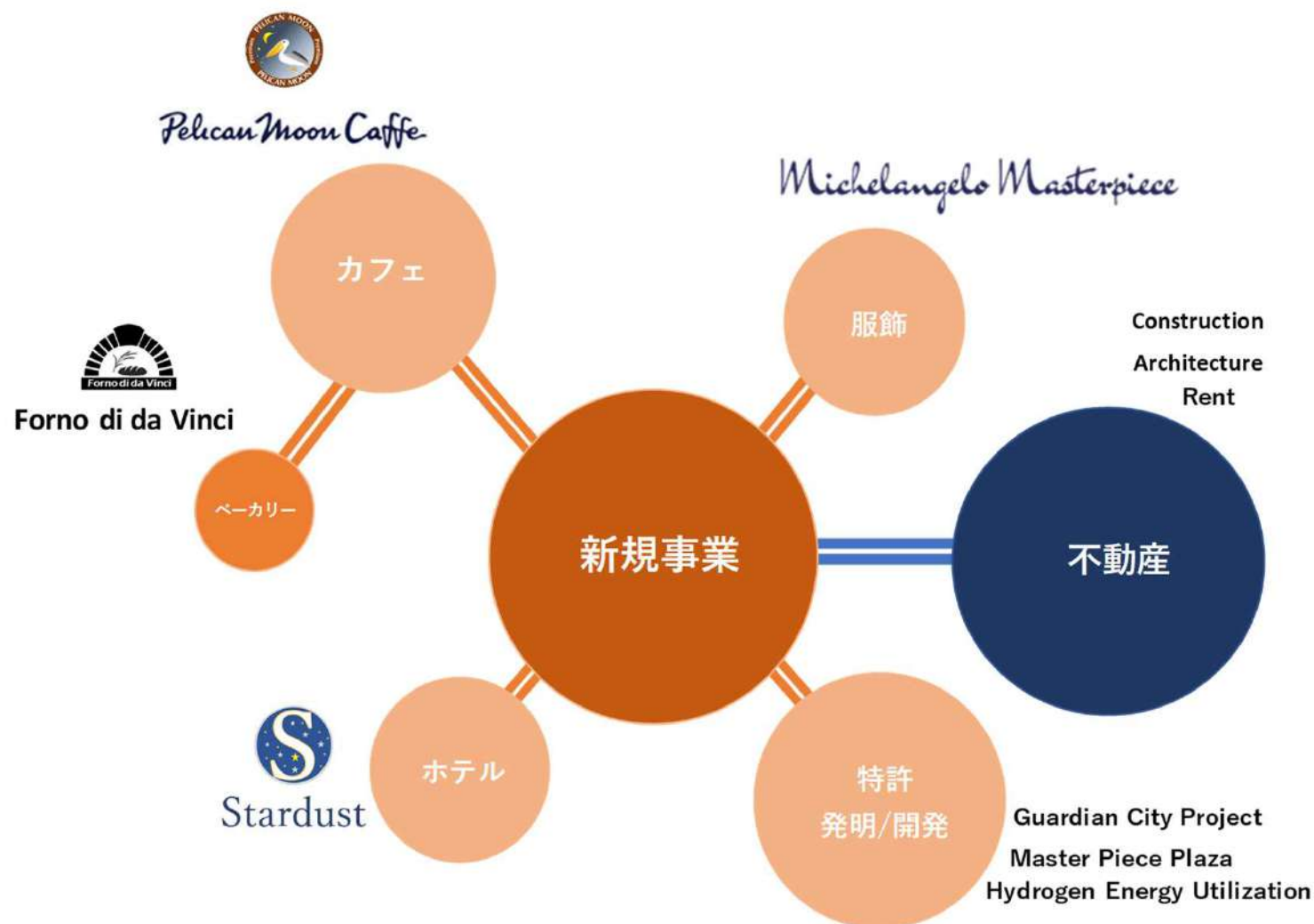
● ラナイ (転貸)



● プラザビル (自社賃貸)

B. 事業戦略

今後の事業展開



カフェ・レストランの事業戦略

■「ペリカンムーンカフェ」のコンセプト

- ・時代に流されないアンカーの役割を担う地球に暮らす全ての友人のためのカフェレストラン
- ・当社が培ってきたものづくりの技術を活かした施設。訪れる人を「日常の小さな旅」に誘う
- ・事業進出により、一人ひとりが豊かな社会を実現する



カフェ・レストランの事業戦略

■ 出店計画

場所	一之江	自由が丘	神田	新小岩
オープン 予定	21年秋	21年 秋～冬	21年 秋～冬	22年 春～夏
スタイル	The Terrace	The Terrace	The Business Lounge	The Place

海外展開も目標

■ 運営

⇒ 当社100%子会社

株式会社ペリカンムーン(代表取締役社長 亀井正通)

カフェ・レストランの事業戦略

立地条件にあわせ3つのスタイルで展開

■ 「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)



カフェ事業について_①



The Place

PEJICAN MOON
The Place



恵比寿 テストキッチン



The Terrace/ 一之江



The Business Lounge



The Terrace / 自由が丘

PEJICAN MOON
THE TERRACE

カフェ事業について_② テストテラスの風景



ブイヤベース プレート

カレー プレート



The Terrace 内設置のヨット模型
ショップの中央にアメリカズカップ
の有名艇「エンデバー」
1/26スケール（全長約1.5m）
の模型が置かれます。

恵比寿テストキッチン

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。

服飾事業の戦略

■ 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

⇒メーカーズシャツ鎌倉株式会社から事業譲受。当社所有の「イルチエントロ恵比寿」にて「TEXTEQオーダーサロン」として始動

Michelangelo Masterpiece

■ 「The Place」内にネクタイや手袋など小物を揃えたセレクトショップの出店も検討

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/xX29bqxeDb4>

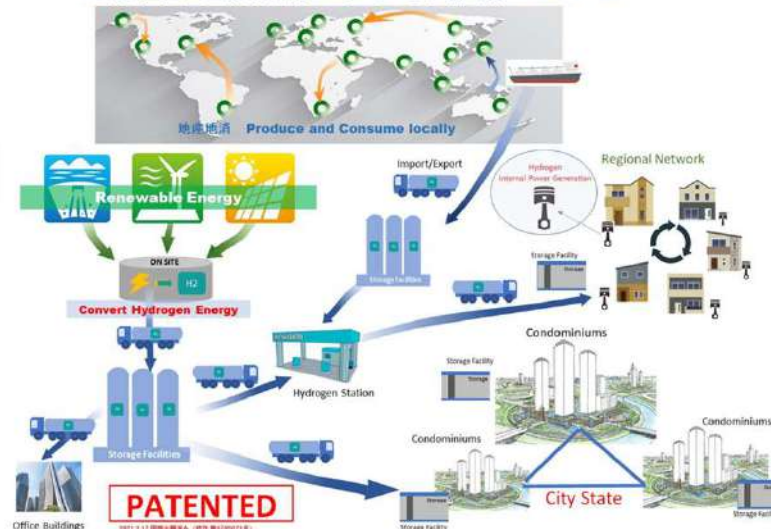
* 半自動運転システム

* 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

■ 広範囲な水素利用による電気供給システム

■ 商業ビルにおける店舗配置構造
(マスターピース プラザ)

■ 半自動運転システム [動画](#)

■ 新セキュリティシステム

今期の事業戦略

■ 所有ビルの更なるリーシング推進

⇒コロナ対策用 強力な換気システムの導入等バリューアップ工事の加速

ヨットが豊かな風に吹かれ力強く前進しているデザインの表示

換気稼働状況を告知



■ ホテル事業

⇒新型コロナウイルスの影響を鑑み、当初予定から1年強の遅延を決定

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5月14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3月末)

従業員数:27名(2021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(2021年3月末):発行済み株式数 26,780,800株、株主数:2,695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。 |