

# 2006年9月期 中間決算説明資料



2006年5月  
株式会社ランドビジネス  
<http://www.lbca.co.jp>

# INDEX

<u>A. 当社の概要</u>	.....	P 2
<u>B. 経営成績</u>	.....	P 7
<u>C. 財政状態</u>	.....	P12
<u>D. 上半期のトピック</u>	.....	P16
<u>E. 今後の戦略</u>	.....	P20

Land Business co., Ltd.

# A. 当社の概要

# 会社概要

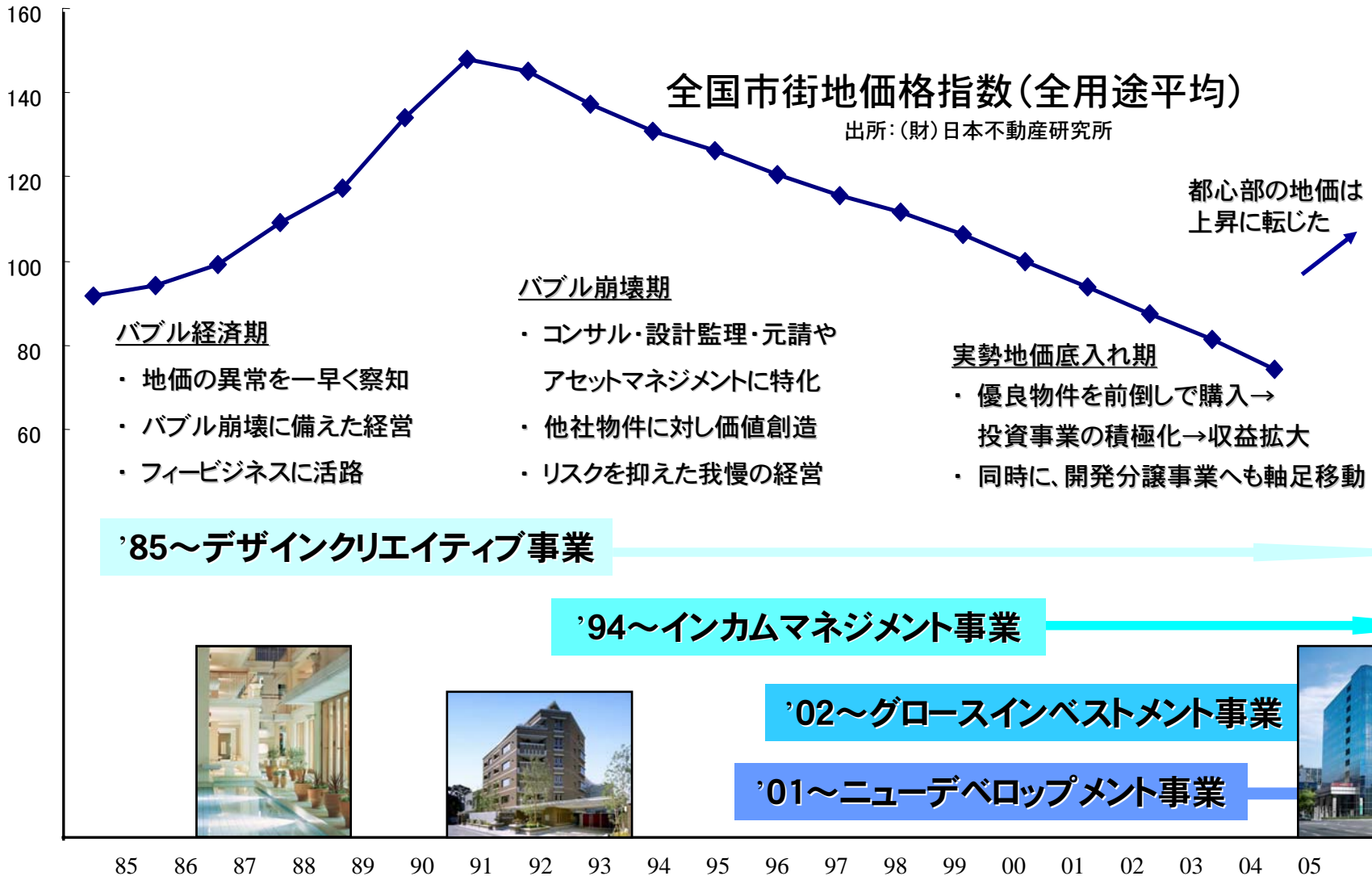
- 設 立 昭和60年(1985年)2月
- 本 社 東京都千代田区霞が関三丁目2番5号 霞が関ビルディング
- 代表者 代表取締役社長 亀井 正通
- 資本金 31億9,361万円
- 事業内容 総合不動産業
  - ・デザインクリエイティブ事業(コンサル・設計監理・建築事業)
  - ・インカムマネジメント事業(不動産賃貸事業、アセットマネジメント事業)
  - ・グロースインベストメント事業(不動産投資事業)
  - ・ニューデベロップメント事業(マンション・戸建等の開発販売事業)



# 事業の変遷

## 全国市街地価格指数(全用途平均)

出所: (財)日本不動産研究所



# 企業理念

- 「都市にヨーロッパの光と風」をキーワードとしたデザインコンセプト
- 長期に亘り社会を支える安全で美しい建物づくり



不動産 = 【金融商品としての利益の源泉】 + 【人が働き住まう実物的側面】



# 当社が持つ特徴と強み

- 卓越したデザイン力(匠の技)
- 全天候型ビジネスモデル
- 迅速な意思決定と機動力
- 優れた開発能力と情報力



## ■ スtock型ビジネスに適した優良アセット



# B. 経営成績



# 2006年9月期連結 中間決算の概要

(単位: 百万円)

	2005/9	2006/9			前年 同期比
	前期中間	期初計画	当期中間	計画比	
売上高	3,956	3,528	3,533	100.1%	89.3%
売上総利益	1,238	1,222	1,321	108.1%	106.7%
営業利益	949	793	957	120.6%	100.9%
経常利益	800	518	623	120.3%	77.8%
当期純利益	425	285	333	117.1%	78.5%

[計画比]: 概ね期初計画通り(+原価経費減少)

[前年同期比]: GI事業の物件売却について多くの比率を下期に配分  
(出口リスクが小さい現マーケット環境下において、賃貸収益を享受しながら高値追求)

# 2006年9月期連結 通期予想

(単位:百万円)

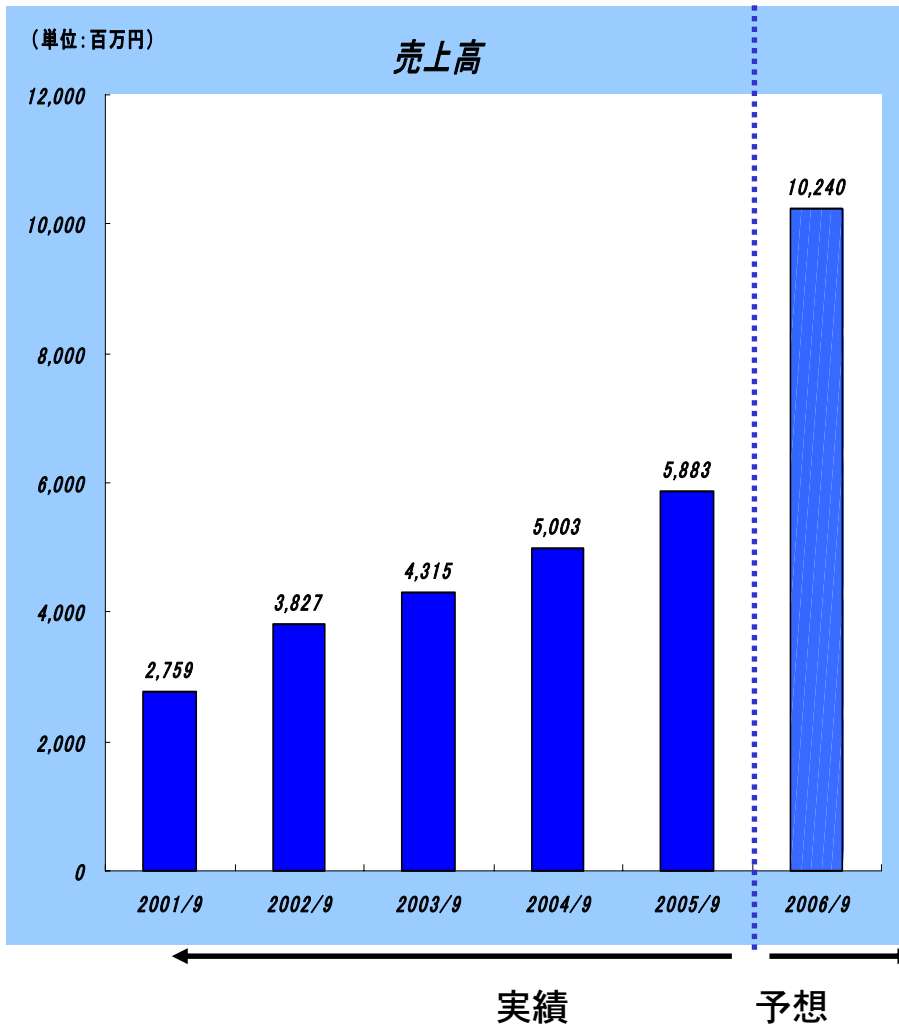
	2005/9		2006/9		前期比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	5,883	100.0%	10,240	100.0%	174.1%
売上総利益	1,964	33.4%	4,285	41.8%	218.2%
営業利益	1,340	22.8%	3,441	33.6%	256.6%
経常利益	970	16.5%	2,721	26.6%	280.4%
当期純利益	546	9.3%	1,497	14.6%	273.8%

[2006/9構成比]  
開発物件の売却  
等により  
利益率大幅UP

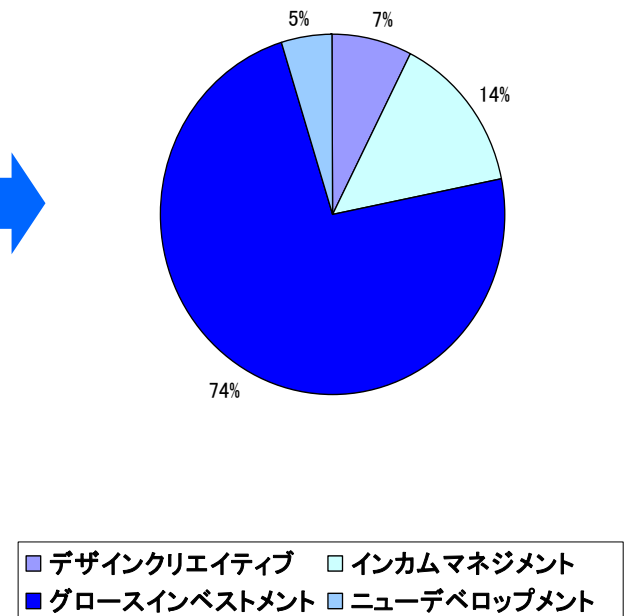
2006/9	期初計画	見直予想			計画比
		上期	下期	合計	
売上高	10,894	3,533	6,707	10,240	94.4%
経常利益	2,503	623	2,098	2,721	108.7%
当期利益	1,377	333	1,164	1,497	108.7%

[計画比]  
(リスク>利益率の  
ND事業環境下)  
GI事業に注力し、  
当初想定価格以上  
にて売却予定

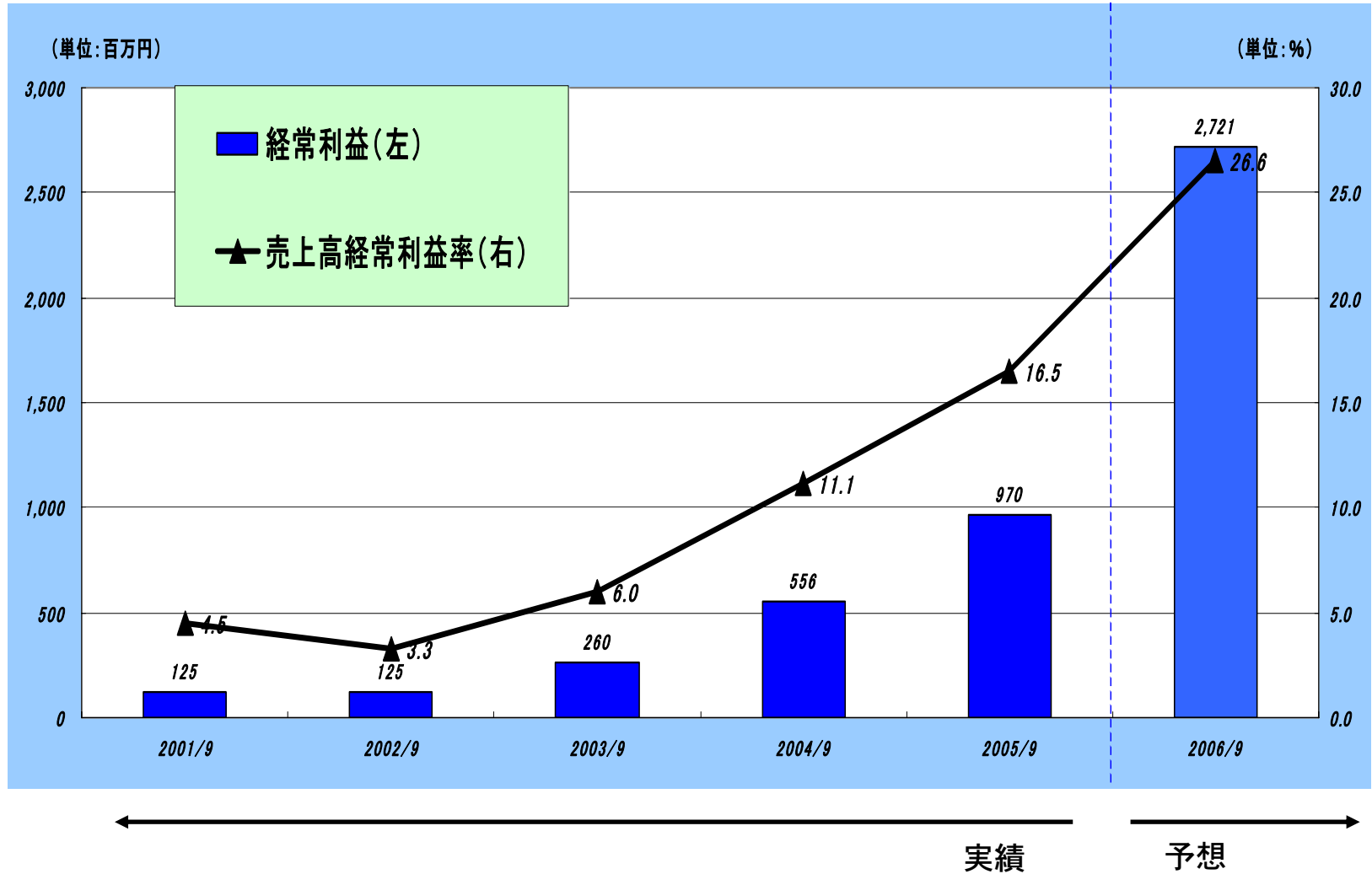
# 売上高（予想）



セグメント別の売上高予想



# 経常利益（予想）



# C. 財政状態

# 連結貸借対照表

(単位:百万円)

	2005年3月31日		2005年9月30日		2006年3月31日	
	前期中間	構成比	前期末	構成比	当期中間	構成比
現預金	2,301	13.0%	3,141	15.3%	8,332	22.7%
棚卸資産	10,553	59.6%	13,308	64.8%	23,297	63.5%
固定資産(投資等除く)	2,905	16.4%	2,806	13.7%	2,787	7.6%
その他	1,948	11.0%	1,278	6.2%	2,249	6.2%
<b>総資産</b>	<b>17,709</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,667</b>	<b>100.0%</b>
有利子負債	13,930	78.7%	16,186	78.8%	26,234	71.6%
その他	2,395	13.5%	1,862	9.1%	2,358	6.4%
<b>負債合計</b>	<b>16,325</b>	<b>92.2%</b>	<b>18,048</b>	<b>87.9%</b>	<b>28,592</b>	<b>78.0%</b>
<b>資本合計</b>	<b>1,383</b>	<b>7.8%</b>	<b>2,486</b>	<b>12.1%</b>	<b>8,075</b>	<b>22.0%</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>17,709</b>	<b>100.0%</b>	<b>20,535</b>	<b>100.0%</b>	<b>36,667</b>	<b>100.0%</b>

[2005/7]Jasdaq上場→公募増資:981百万円調達

[2006/3]公募増資:5,354百万円調達

# 連結キャッシュフロー

(単位: 百万円)

	2005年9月		2006年9月
	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	△4,429	△7,171	△9,232
投資活動によるキャッシュ・フロー	△180	180	△917
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,101	8,323	15,251
現金及び現金同等物の増加額	492	1,332	5,100
現金及び現金同等物の期首残高	1,759	1,759	3,091
現金及び現金同等物の期末残高	2,251	3,091	8,192



「基本的に長期借入もしくは公募増資による資金調達  
⇒ 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。

# Portfolio 一覧表 (2006年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2005年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	21	既存: オフィスビル・商業施設等 開発: オフィスビル・商業施設、 分譲マンション	15,292百万円 57%	10,246百万円 63%	5,046百万円
その他東京都	3	既存: オフィスビル・賃貸住宅	1,027百万円 4%	1,275百万円 8%	△248百万円
その他首都圏	5	既存: オフィスビル、商業施設 開発: オフィスビル・分譲マンション	2,770百万円 10%	1,786百万円 11%	983百万円
その他	4	既存: オフィスビル 駐車場(現在の用途)	6,936百万円 26%	2,661百万円 16%	4,275百万円
合計	33		26,026百万円 96%	15,969百万円 98%	10,056百万円
その他 (匿名組合出資分)	1	既存: オフィスビル	1,036百万円 4%	296百万円 2%	740百万円
(参考) 総計	34		27,063百万円 100%	16,266百万円 100%	10,796百万円

(注) 固定資産科目の保有不動産を含む。



# D. 2006年9月期上半期のトピック

# I. 開発型オフィスビル「汐留プラザビル」の竣工



- 所在地: 東京都港区東新橋
- 構造・階数: 鉄骨造11階建
- 敷地面積: 83坪
- 延床面積: 578坪
- 建築時期: 2005年10月竣工



## II. 大型住宅開発物件「横浜ポートサイドタワー」の着工

- 所在地： 神奈川県横浜市神奈川区金港町
- 構造・階数：鉄筋コンクリート造地下1階付34階建
- 敷地面積： 1,107坪
- 延床面積： 9,375坪
- 総戸数： 258戸
- 建築時期： 2008年5月竣工予定
- 事業形態： 三井不動産等との共同事業



### III. 開発型オフィスビル 「日本橋室町ビル」 の着工

- 所在地： 東京都中央区日本橋室町
- 構造・階数：鉄骨造地下1階付10階建
- 敷地面積： 145坪
- 延床面積： 1,245坪
- 建築時期： 2007年6月竣工予定



# E. 今後の戦略



# 今後の戦略

- 引き続き活況が続く投資環境下、  
グロースインベストメント (GI) 事業に注力  
(ニューデベロップメント事業は市場動向注視を継続)
- 継続的成長のための厚みのあるストック積上  
⇒ 金利上昇リスクを考慮→低利回物件取得なし
- 賃料増額による内部成長 (ビル保有によるメリット享受)  
⇒ 早期取得・開発による高利回物件の更なる利回UP  
→ 将来の利益の源泉となる含み益の更なる増大
- 当社の強みである匠の技を活かしたデザイン力  
及び徹底した品質管理に対する一層の強化  
⇒ 物件価値の増大及び他社との差別化



# 今後とも宜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、2006年5月17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