

2008年9月期 中間決算説明資料

2008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>	.....	P24

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2008年9月中間期ハイライト

【営業活動の状況】

◇賃料収入の大幅な増加:

リーシング強化と日本橋室町プラザ、福島(ホテル)の通期稼働等で、賃料収入が大幅に増加。

売上高2,161百万円(前年同期1,396百万円・+54%)

売上総利益1,152百万円(前年同期587百万円・+96%)

◇東京都心5区で厳選した仕入:

千代田区2物件、中央区1物件、新宿区1物件。(平均NOIで7%強)

◇既存物件の順調なリニューアルオープン:

市ヶ谷ガーデンプラザ(2007年12月)、幡ヶ谷プラザビル(2008年2月)、リニューアルオープン。

【その他】

◇東証一部銘柄指定記念配当(500円)の実施:

07年9月の東証一部上場に伴い、中間配当500円を実施。

◇自己株式取得の実施:(⇒5月9日付プレスリリース)

機動的な資本政策を行う為、当社普通株式の取得を決定。(平成20年5月9日)

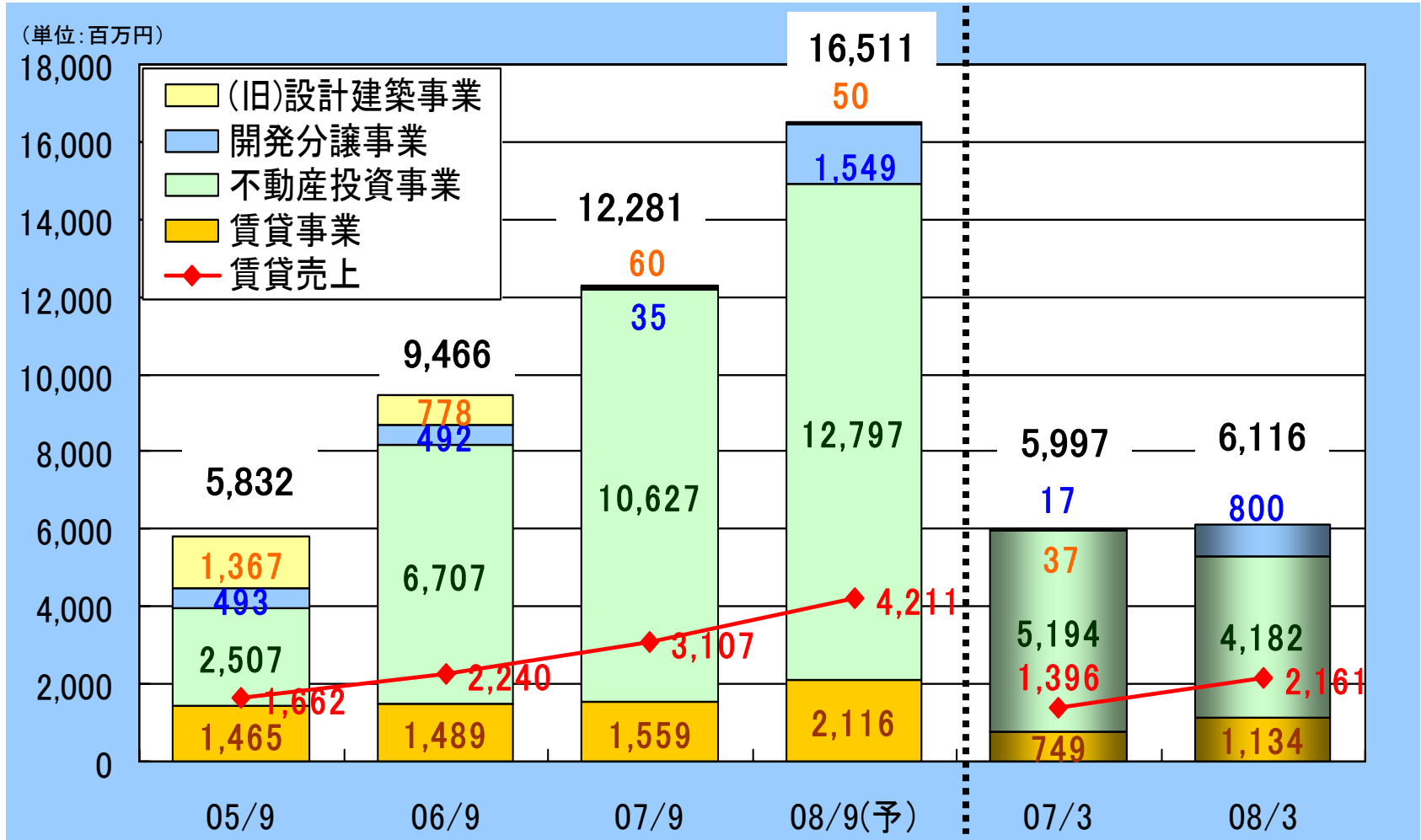
(取得上限:4000株、2億円 取得期間:平成20年5月12日~6月30日)

2008年9月中間期 決算の概要

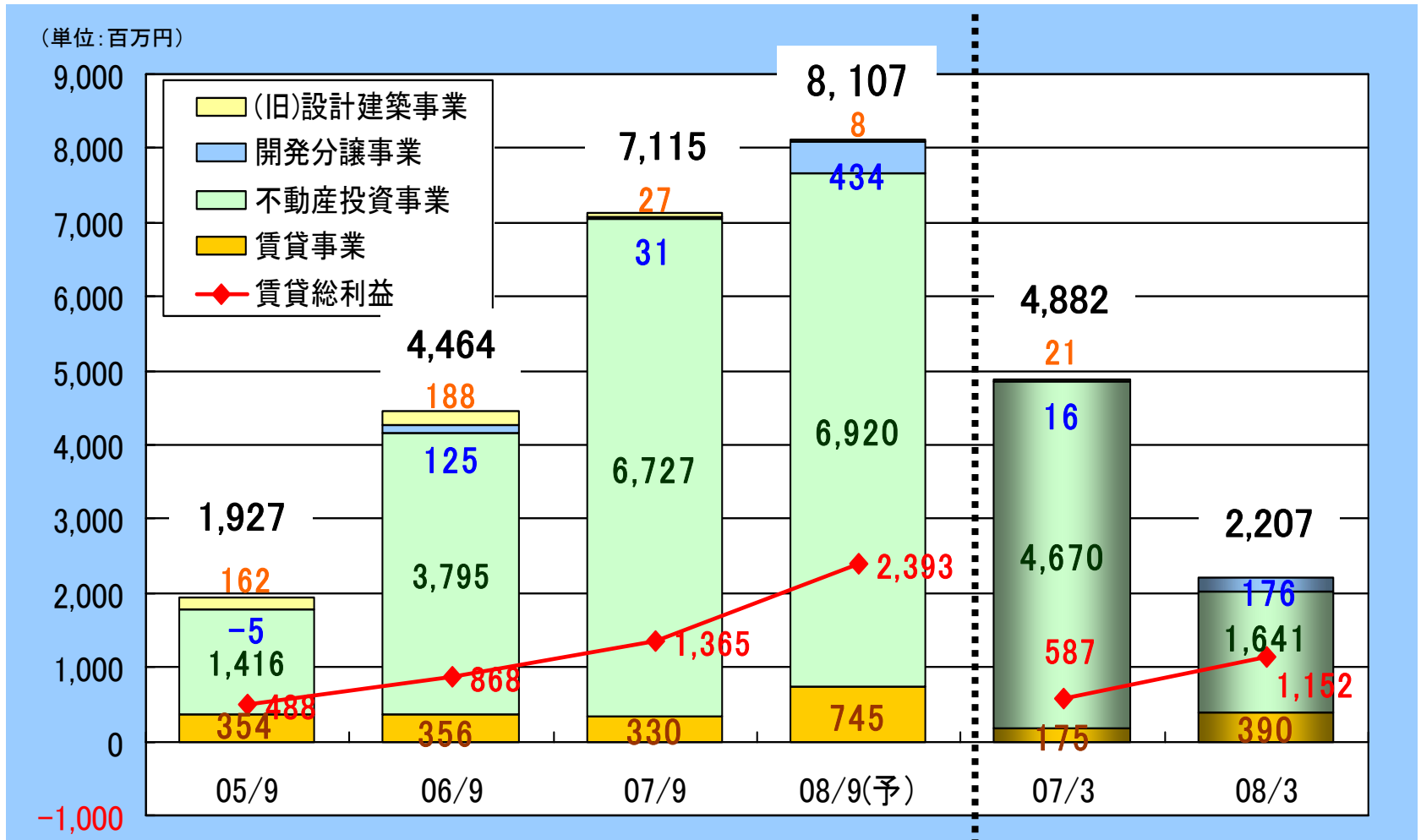
(単位:百万円)

	前中間期(07/3) 個別		当中間期(08/3) 個別		前年 同期比
	金額	構成比	金額	構成比	
売上高	5,997	100.0%	6,116	100.0%	+2.0%
期初予想	5,451	100.0%	5,064	100.0%	
売上総利益	4,882	81.4%	2,207	36.1%	△54.8%
営業利益	4,429	73.9%	1,717	28.1%	△61.2%
経常利益	3,884	64.8%	1,138	18.6%	△70.7%
期初予想	865	15.9%	511	10.1%	
当期純利益	2,199	36.7%	661	10.8%	△69.9%
期初予想	458	8.4%	276	5.5%	
EPS(円)	17,850	----	2,470	----	
BPS(円)	110,573	----	57,583	----	
配当金(円)	0	----	500	----	

セグメント別の売上高

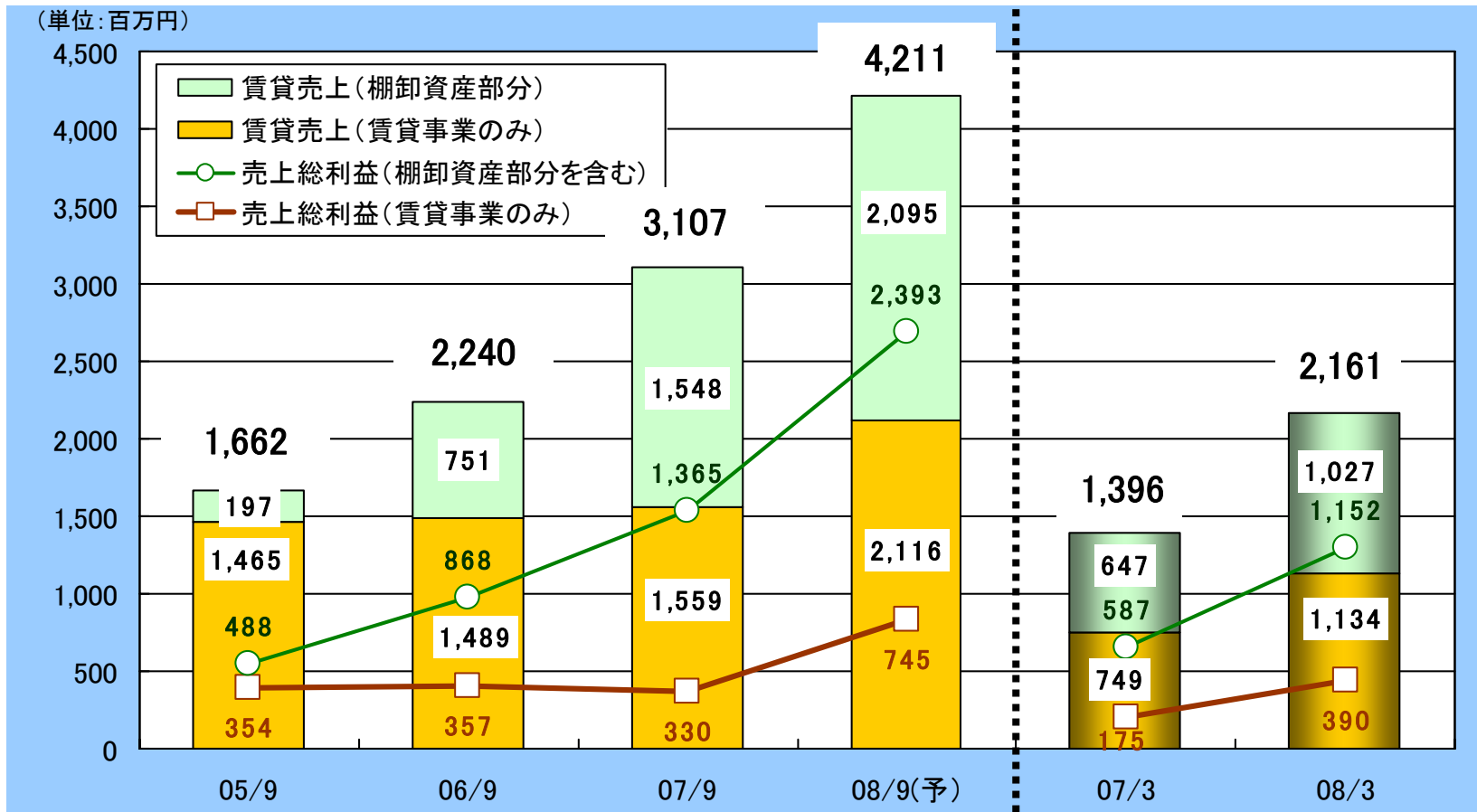


セグメント別の売上総利益



実質的な賃貸売上・総利益推移

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)

	2007年3月31日		2007年9月30日		2008年3月31日		増減
	前中間期	構成比	前期末	構成比	当中間期	構成比	
現預金	8,559	16.2%	8,641	14.9%	10,463	17.6%	+1,822
販売用不動産(仕掛含む)	34,867	66.0%	37,282	64.5%	37,512	63.0%	+230
固定資産(有形+無形)	7,635	14.4%	10,055	17.4%	10,100	17.0%	+45
その他資産	1,790	3.4%	1,866	3.2%	1,416	2.4%	-450
資産合計	52,851	100.0%	57,844	100.0%	59,491	100.0%	+1,647
有利子負債(短期)	13,028	24.7%	12,186	21.1%	16,006	26.9%	+3,820
有利子負債(長期)	20,573	38.9%	25,395	43.9%	23,926	40.2%	-1,469
その他負債	4,444	8.4%	4,941	8.5%	4,138	7.0%	-803
負債合計	38,045	72.0%	42,522	73.5%	44,070	74.1%	+1,548
資本金	4,969	9.4%	4,969	8.6%	4,969	8.4%	0
剰余金	9,837	18.6%	10,353	17.9%	10,452	17.5%	+99
純資産合計	14,806	28.0%	15,322	26.5%	15,421	25.9%	+99
負債・純資産合計	52,851	100.0%	57,844	100.0%	59,491	100.0%	+1,647

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2007年9月期		2008年9月期
	前中間期	前期通期	当中間期
営業活動によるキャッシュ・フロー	△5,512	△7,097	323
投資活動によるキャッシュ・フロー	△12	△2,354	△274
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,344	13,304	1,772
現金及び現金同等物の増加額	3,818	3,851	1,821
現金及び現金同等物の期首残高	4,630	4,630	8,481
現金及び現金同等物の期末残高	8,448	8,481	10,302

Portfolio 一覧表 (2008年3月末現在)

所在	物件数	種類	帳簿価格	2007年9月末時点	増減
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	37	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル・商業施設	34,073百万円 72%	32,121百万円 68%	+1,952百万円
その他東京都	7	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,753百万円 12%	5,697百万円 12%	+56百万円
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	3,125百万円 7%	3,121百万円 7%	+4百万円
その他	2	既存: ホテル 開発: オフィスビル	4,505百万円 9%	6,239百万円 13%	-1,734百万円
合計	51		47,456百万円 100%	47,178百万円 100%	+278百万円

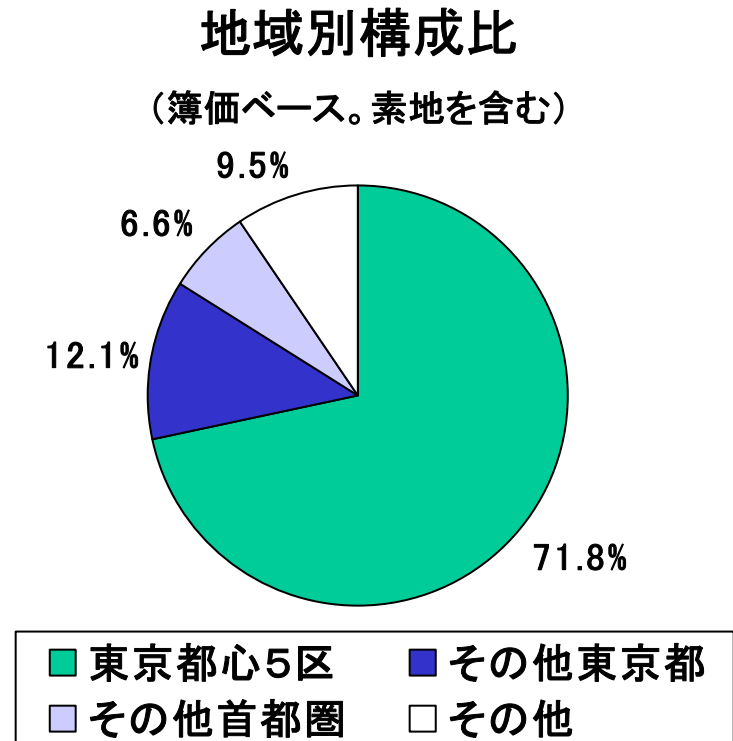
(注1) 固定資産科目の保有不動産も含む。

(注2) 現在建設中、建設予定の建設資金の約156億円は別途投資予定。

B. 財務状況

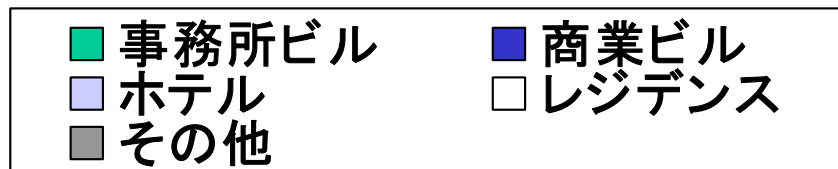
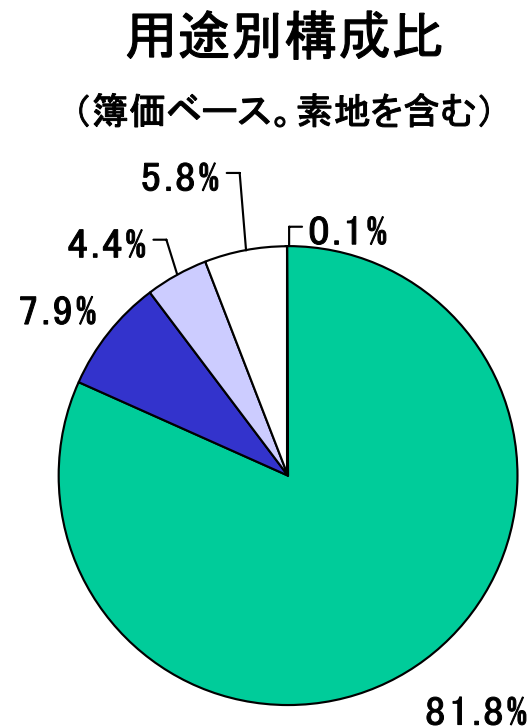
地域別Portfolioの内訳 (2008年3月末現在)

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	13	12,438	26.2%
	中央区	10	9,588	20.2%
	港区	5	4,569	9.6%
	渋谷区	7	6,313	13.3%
	新宿区	2	1,165	2.5%
	計	37	34,073	71.8%
その他東京都	品川区	3	3,456	7.3%
	世田谷・文京区	3	1,979	4.2%
	八王子市	1	318	0.6%
	計	7	5,753	12.1%
その他首都圏	横浜市	2	1,858	3.9%
	千葉市	2	637	1.4%
	川崎市	1	630	1.3%
	計	5	3,125	6.6%
その他	名古屋市・福島市	2	4,480	9.4%
	その他再開発等	0	25	0.1%
	計	2	4,505	9.5%
合計		51	47,456	100.0%



用途別Portfolioの内訳 (2008年3月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	40	38,823	81.8%
商業ビル	4	3,754	7.9%
ホテル	1	2,079	4.4%
レジデンス	6	2,775	5.8%
その他	0	25	0.1%
合計	51	47,456	100.0%

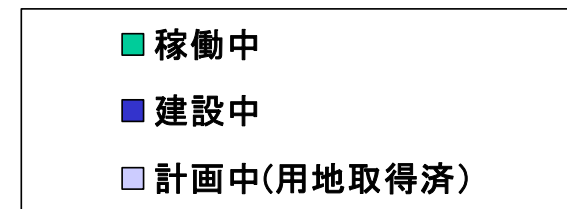
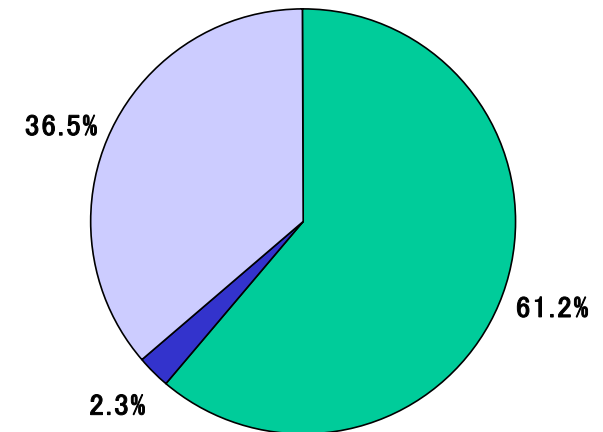


B. 財務状況

賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2008年3月末現在)

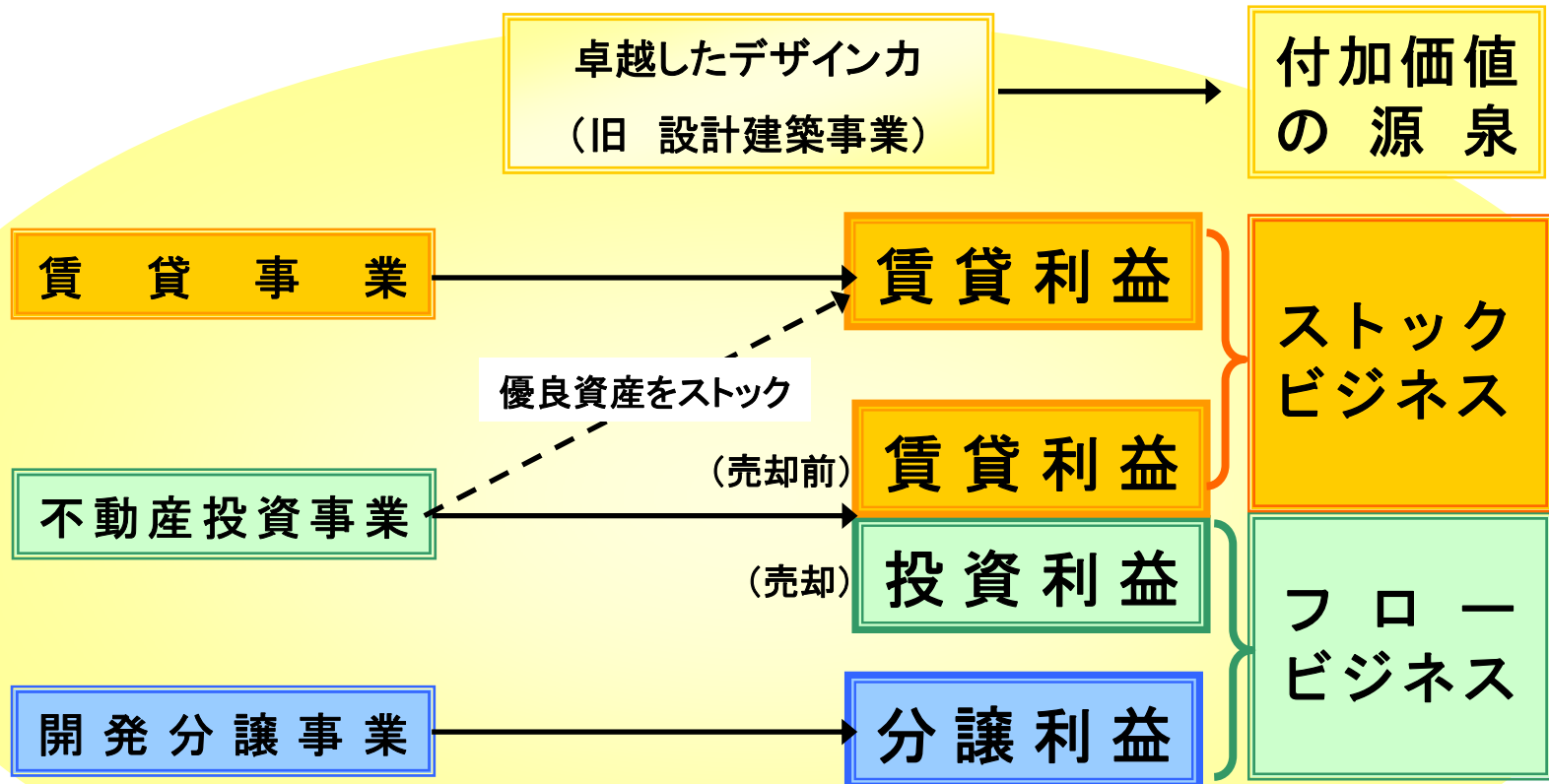
地域別(素地を含む)		件	賃貸面積 計(坪)	稼働中 (坪)	建設中 (坪)	計画中 (坪)
東京都心5区	千代田区	13	5,958	3,450		2,508
	中央区	10	4,250	2,350	617	1,283
	港区	5	1,572	1,365		207
	渋谷区	7	2,108	1,923		185
	新宿区	2	456	456		
	計	37	14,344	9,543	617	4,184
その他東京都	品川区	3	1,487	1,349		138
	世田谷・文京区	3	849	849		
	八王子市	1	321	321		
	計	7	2,658	2,519		138
その他首都圏	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	1	1,206			1,206
	福島駅前	1	3,560	3,560		
	計	2	4,766	3,560		1,206
合計		49	27,088	16,581	617	9,890
			100%	61.2%	2.3%	36.5%

稼働別構成比
(面積ベース。除分譲2物件)

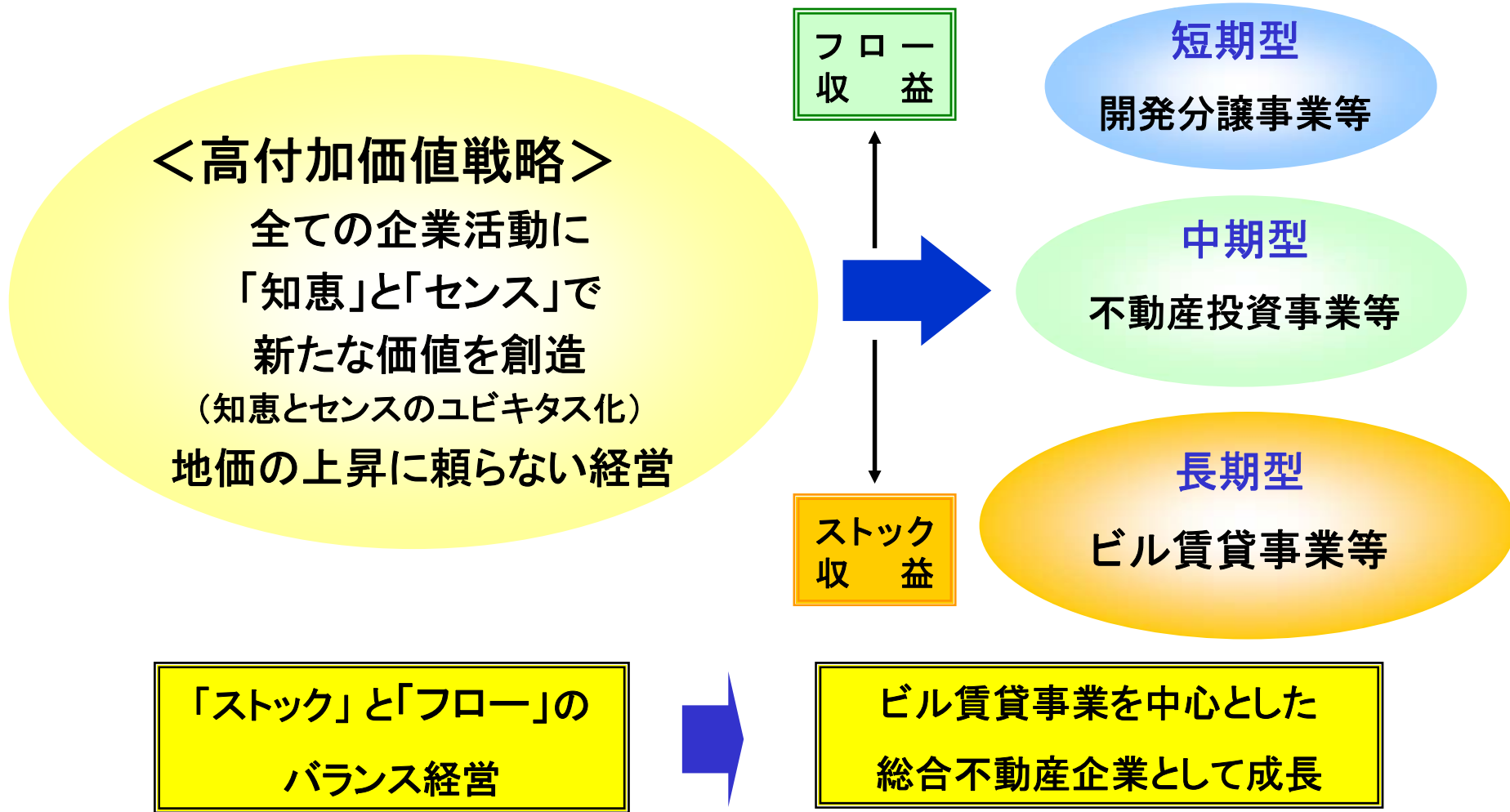


C. 事業概要

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

今後の事業戦略

■ 新規不動産厳選取得：

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・一部売却

⇒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年9月期実績		2008年9月期予想		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年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



ルネッサンスプラザ福島



イル・チェントロ表参道



横浜ポートサイドプラザビル



堀留町計画



九段センタープラザビル



八重洲通りプラザビル



築地プラザビル



芝ガーデンプラザビル



大伝馬プラザビル



小伝馬町プラザビル

~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



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

~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、2008年5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(2008年3月末)

従業員数: 19名(2008年3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(08年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 6,936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(4.0%)

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。