

# 2008年9月期 決算説明資料

2008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>	.....	P 15
<u>D . 業績予想と事業戦略</u>	.....	P 18
<u>E . 参考資料</u>	.....	P 26

Land Business co., Ltd.

# A . 経営成績

# 2008年9月ハイライト

## 【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4,395百万円(前年度3,107百万円・+41%)

売上総利益2,341百万円(前年度1,365百万円・+71%)

### (仮称)横浜ポートサイド計画着工(6月):

キーテナントは、パナソニック電工株式会社。(1F~3F)

### 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:

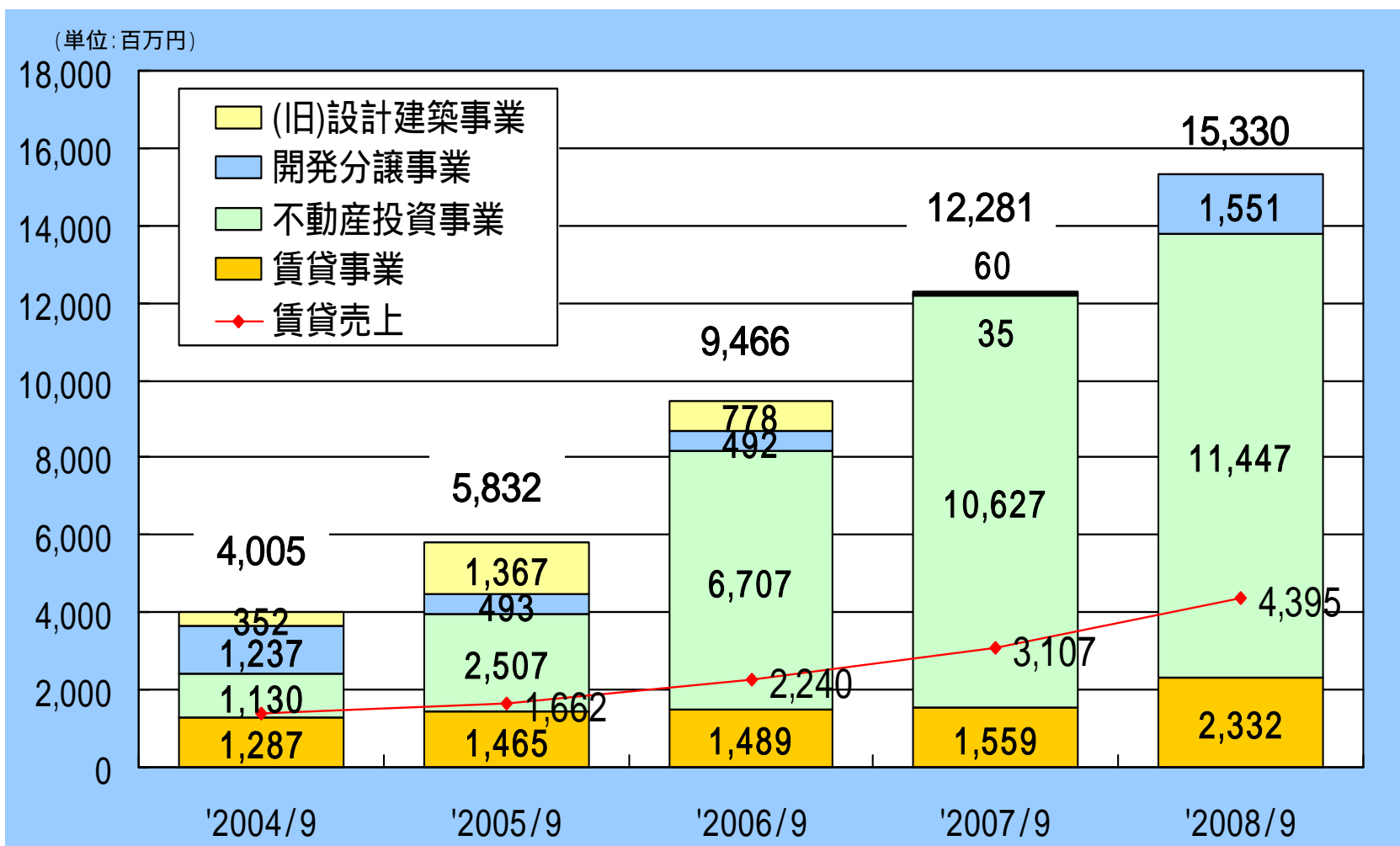
機動的な資本政策を行う為、当社普通株式の取得を実施。(平成20年5月12日~平成20年6月12日)  
(取得株数:3,185株、取得価額:199,683千円。取得上限:4千株/2億円)

## 2008年9月期 決算の概要

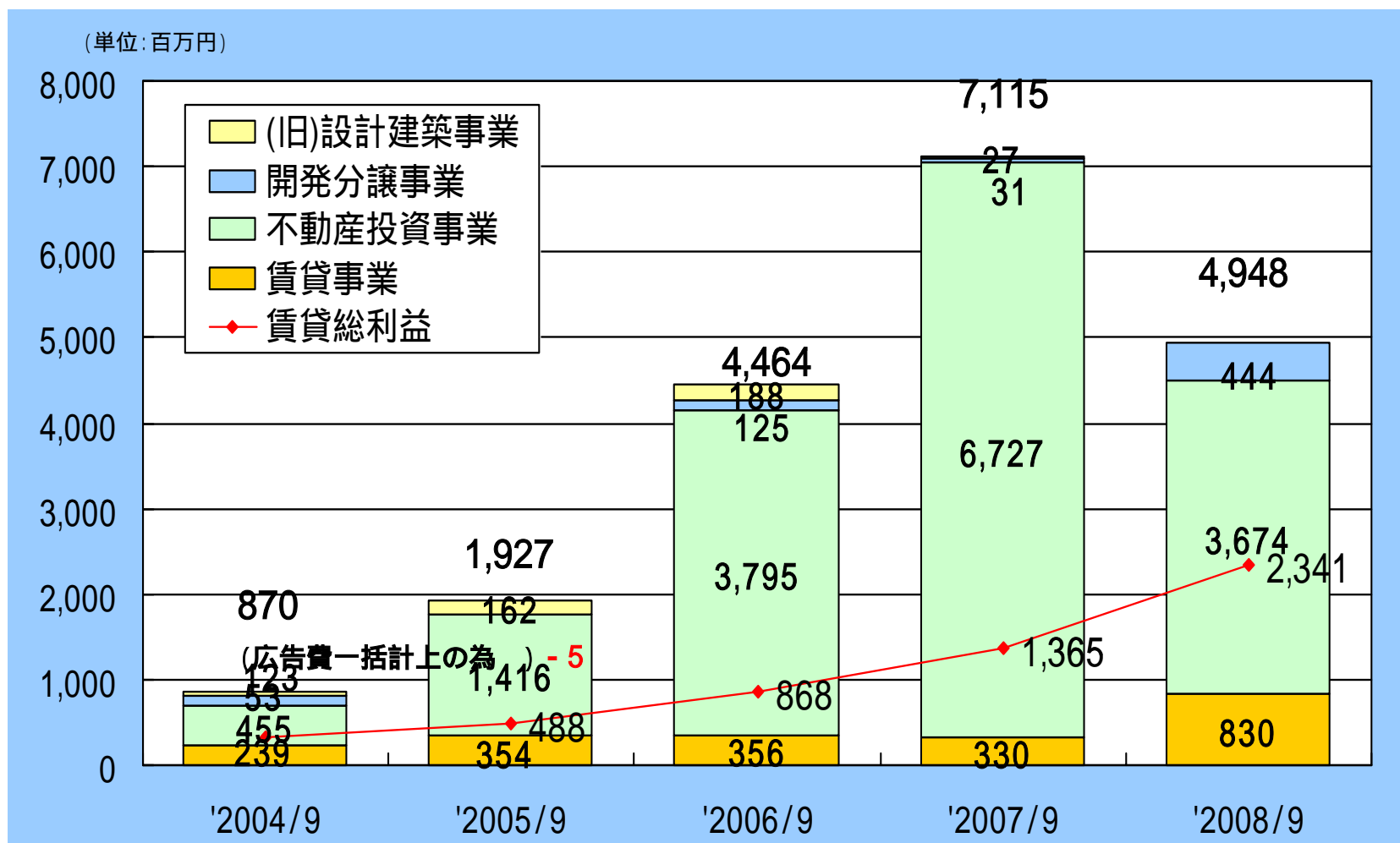
(単位:百万円)

	2007年9月期		2008年9月期		前年比
	前期	構成比	当期	構成比	
売上高	12,281	100.0%	15,330	100.0%	+24.8%
期初予想	12,223	100.0%	16,511	100.0%	
売上総利益	7,115	57.9%	4,948	32.3%	-30.5%
営業利益	5,970	48.6%	3,931	25.6%	-34.2%
経常利益	4,812	39.2%	2,766	18.0%	-42.5%
期初予想	4,610	37.7%	5,542	33.6%	
当期純利益	2,715	22.1%	1,550	10.1%	-42.9%
期初予想	2,518	20.6%	3,103	18.8%	
EPS(円)	10,559	----	5,814	----	
BPS(円)	57,213	----	60,310	----	
配当金(円)	2,100	----	2,000	----	

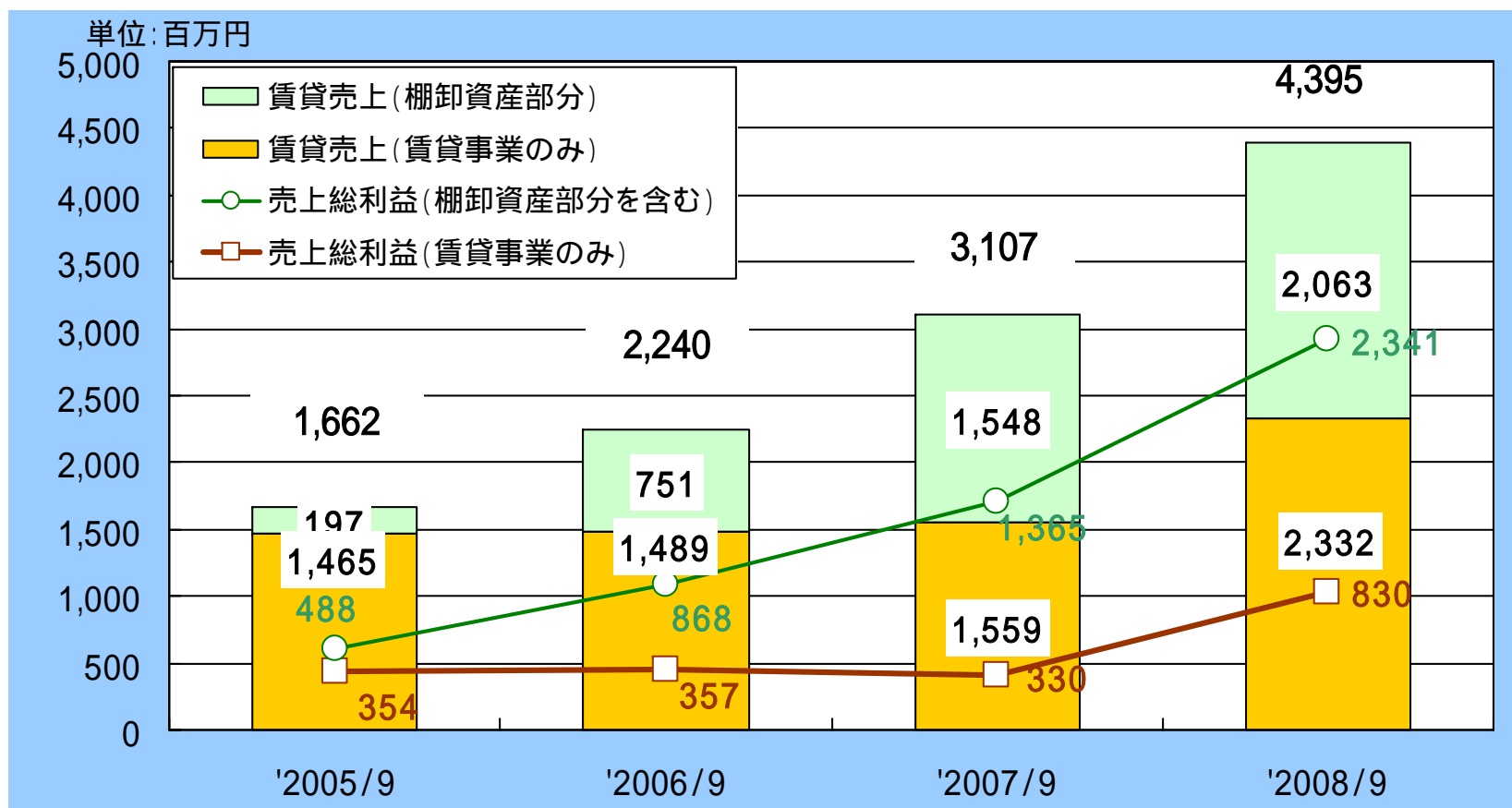
## セグメント別の売上高



## 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)

	2007年9月30日(個別)		2008年9月30日(個別)		増減
	前期末	構成比	当期末	構成比	
現預金	8,641	14.9%	8,326	15.1%	-315
販売用不動産(仕掛含む)	37,282	64.5%	29,494	53.4%	-7,788
固定資産(有形+無形)	10,055	17.4%	15,983	29.0%	+5,928
その他資産	1,866	3.2%	1,402	2.5%	-464
資産合計	57,844	100.0%	55,205	100.0%	-2,639
有利子負債(短期)	12,186	21.1%	13,605	24.6%	+1,419
有利子負債(長期)	25,395	43.9%	22,387	40.6%	-3,008
その他負債	4,941	8.5%	3,254	5.9%	-1,687
負債合計	42,522	73.5%	39,246	71.1%	-3,276
資本金	4,969	8.6%	4,969	9.0%	0
剰余金	10,353	17.9%	10,990	19.9%	+637
純資産合計	15,322	26.5%	15,959	28.9%	+637
負債・純資産合計	57,844	100.0%	55,205	100.0%	-2,639

# キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2007年9月期 個別	2008年9月期 個別	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,097	2,470	+ 9,567
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,354	282	+ 2,072
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,304	2,503	15,807
現金及び現金同等物の増加額	3,851	315	4,166
現金及び現金同等物の期首残高	4,630	8,481	+ 3,851
現金及び現金同等物の期末残高	8,481	8,166	315

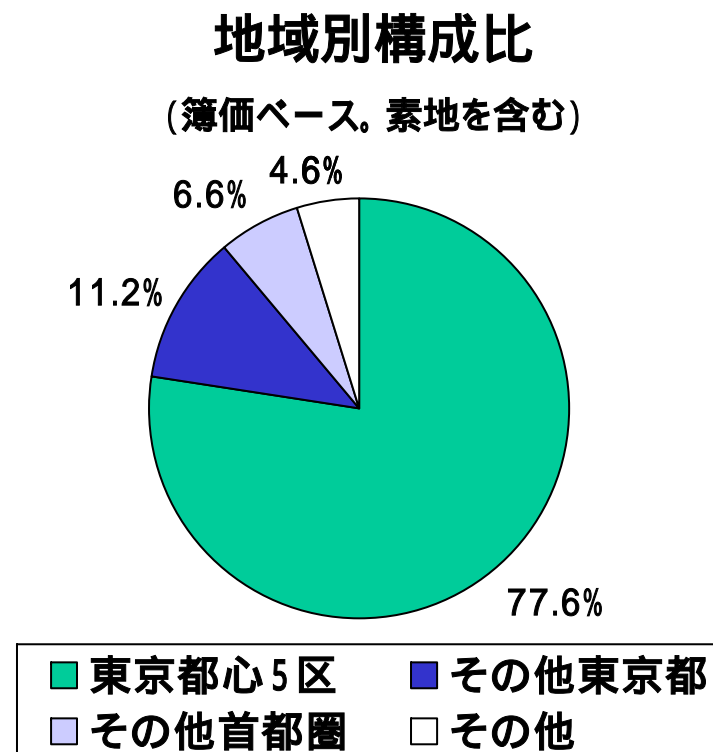
## Portfolio 一覧表 (2008年9月末現在)

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	35,184百万円 78%	32,121百万円 68%	+3,063百万円
その他東京都	5	既存: オフィスビル・賃貸住宅	5,063百万円 11%	5,697百万円 12%	-634百万円
その他首都圏	4	既存: オフィスビル 開発: オフィスビル	2,998百万円 6%	3,121百万円 7%	-123百万円
その他	1	既存: ホテル その他:	2,086百万円 5%	6,239百万円 13%	-4,153百万円
<b>合計</b>	<b>47</b>		<b>45,331百万円</b> 100%	<b>47,178百万円</b> 100%	<b>-1,847百万円</b>

(注) 固定資産科目の保有不動産も含む。

## 地域別Portfolioの内訳 (2008年9月末現在)

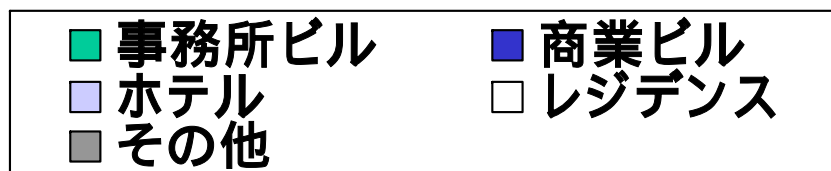
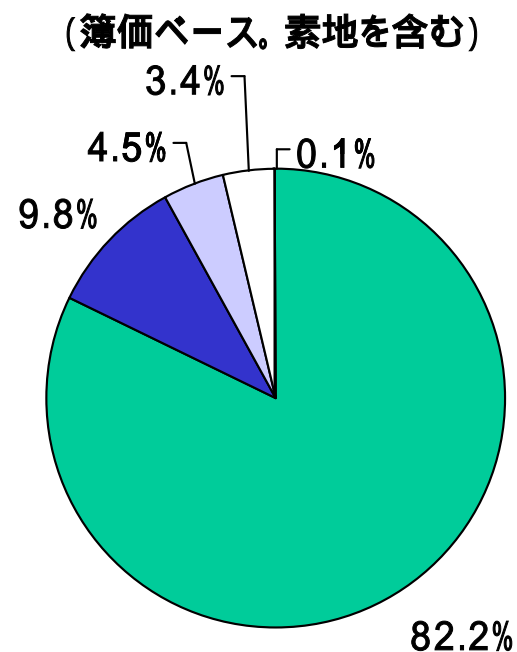
地域別(素地を含む)		件数	簿価(百万円)	構成比
東京都心5区	千代田区	13	13,079	28.9%
	中央区	11	11,468	25.3%
	港区	4	2,980	6.6%
	渋谷区	7	6,490	14.3%
	新宿区	2	1,167	2.5%
	<b>計</b>	<b>37</b>	<b>35,184</b>	<b>77.6%</b>
その他東京都	品川区	2	2,934	6.5%
	世田谷・文京区	3	2,129	4.7%
	<b>計</b>	<b>5</b>	<b>5,063</b>	<b>11.2%</b>
その他首都圏	横浜市	1	1,731	3.8%
	千葉市	2	637	1.4%
	川崎市	1	630	1.4%
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>2,998</b>	<b>6.6%</b>
その他	福島市	1	2,058	4.5%
	その他	0	28	0.1%
	<b>計</b>	<b>1</b>	<b>2,086</b>	<b>4.6%</b>
<b>合計</b>		<b>47</b>	<b>45,331</b>	<b>100.0%</b>



## 用途別Portfolioの内訳 (2008年9月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	38	37,273	82.2%
商業ビル	5	4,423	9.8%
ホテル	1	2,058	4.5%
レジデンス	3	1,554	3.4%
その他	0	23	0.1%
合計	47	45,331	100.0%

用途別構成比

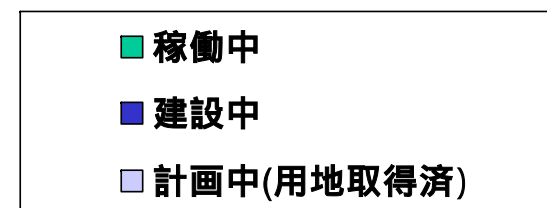
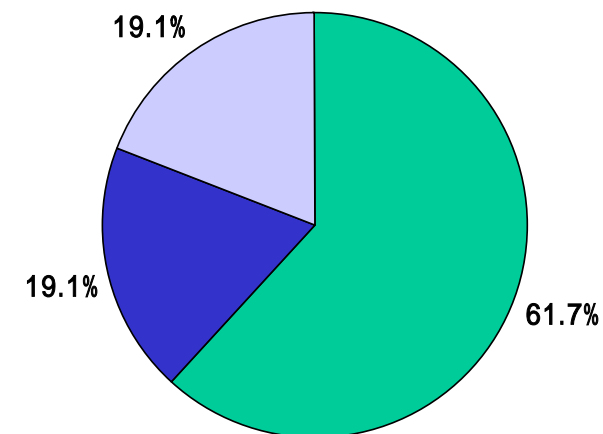


# 賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2008年9月末現在)

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	13	5,958	3,450		2,508
	中央区	11	5,045	2,350	617	2,078
	港区	4	1,184	977		207
	渋谷区	7	2,108	1,923		185
	新宿区	2	456	456		
	<b>計</b>	<b>37</b>	<b>14,751</b>	<b>9,156</b>	<b>617</b>	<b>4,978</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	4,362		4,362	
	千葉市	2	958	958		
	川崎市	1	188	188		
	<b>計</b>	<b>4</b>	<b>5,508</b>	<b>1,146</b>	<b>4,362</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>47</b>	<b>26,017</b>	<b>16,060</b>	<b>4,979</b>	<b>4,978</b>
			100%	61.73%	19.14%	19.13%

## 稼働別構成比

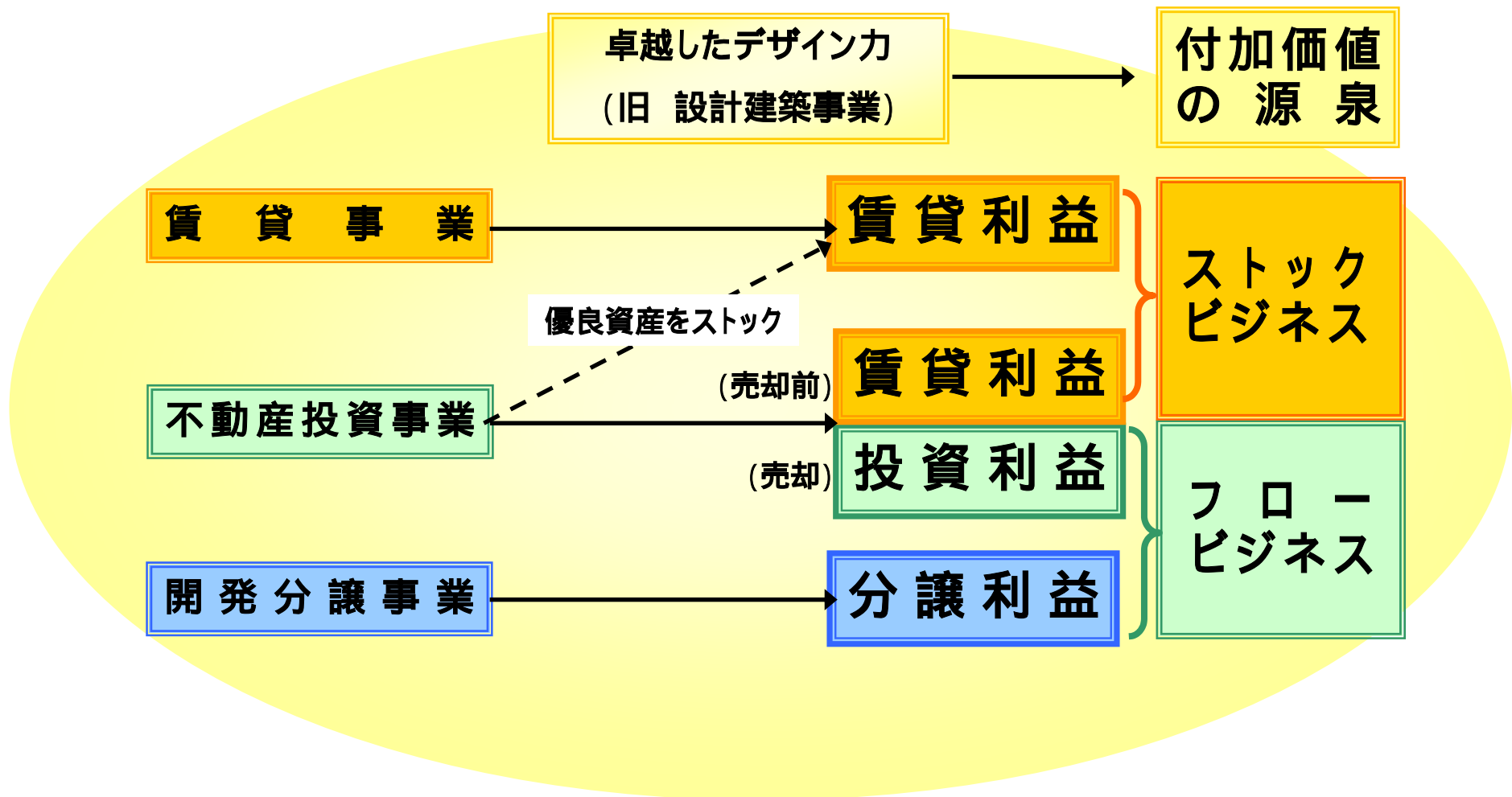
(面積ベース)



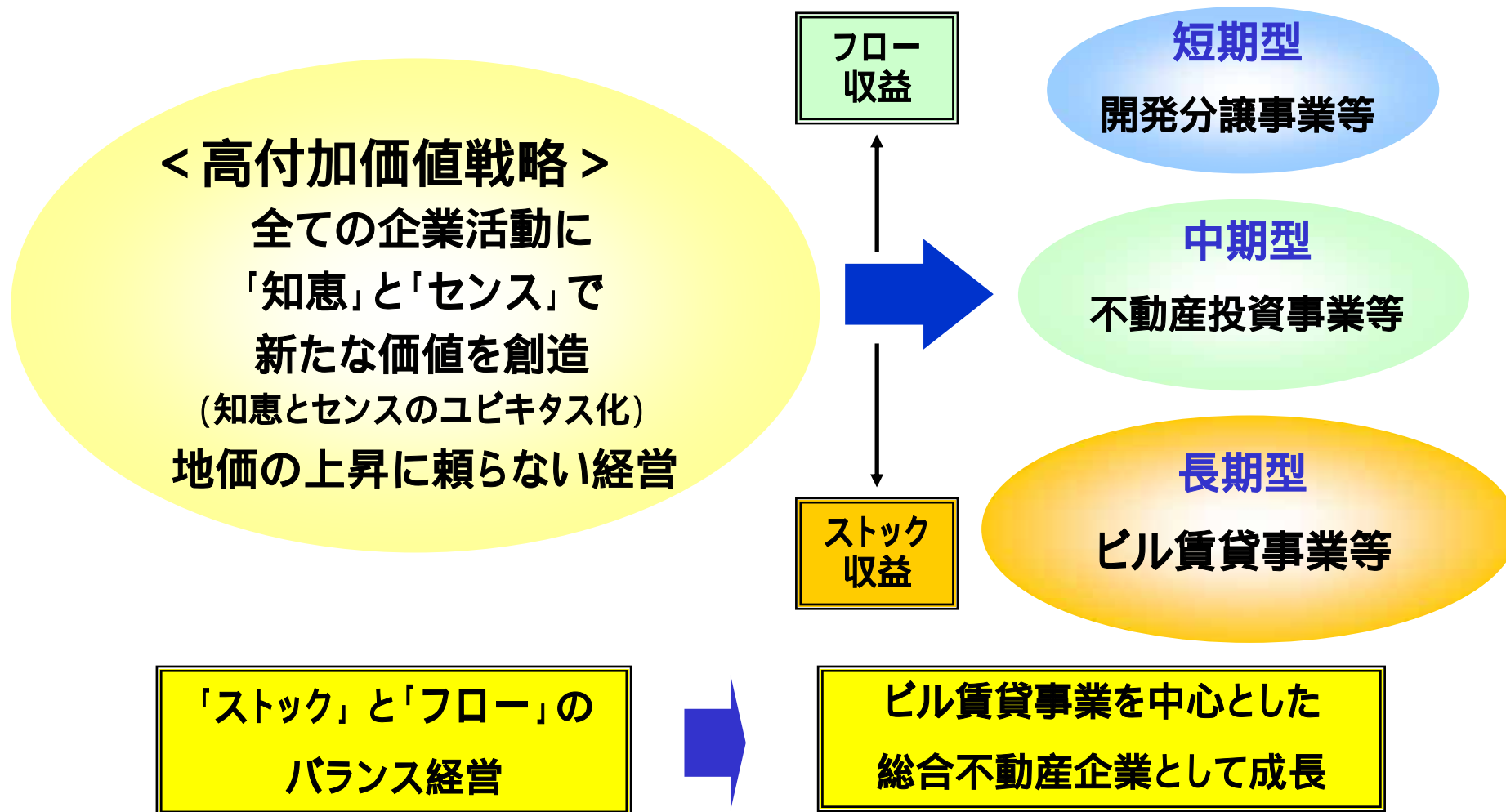
# C. 事業概要



# 全天候型ビジネスモデル(1)



# 全天候型ビジネスモデル(2)・・・ストック＆フロー＋高付加価値



## D. 業績予想と事業戦略

## 今期の事業戦略

### ■ 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  
優良物件の売却も視野に入れる  
新規着工は、一時延期

### ■ 手持ち案件のリーシング推進

空室率の更なる改善  
既存テナントのフォロー

### ■ 自己株式取得の実施

(11月10日付プレスリリース)

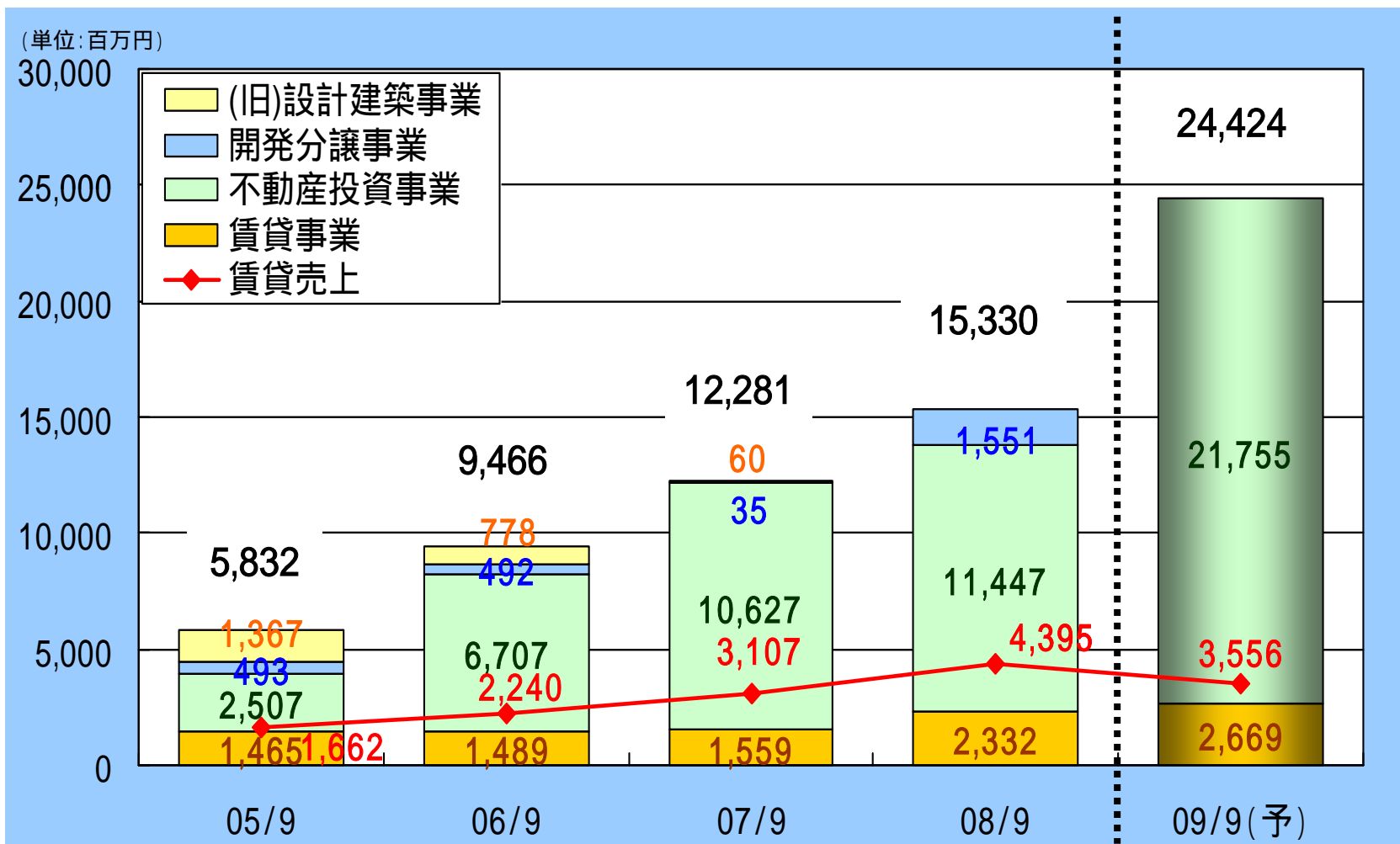
取得上限:2万株、3億円 期間:H20.11.11~H21.3.31

## 2009年9月期の業績予想

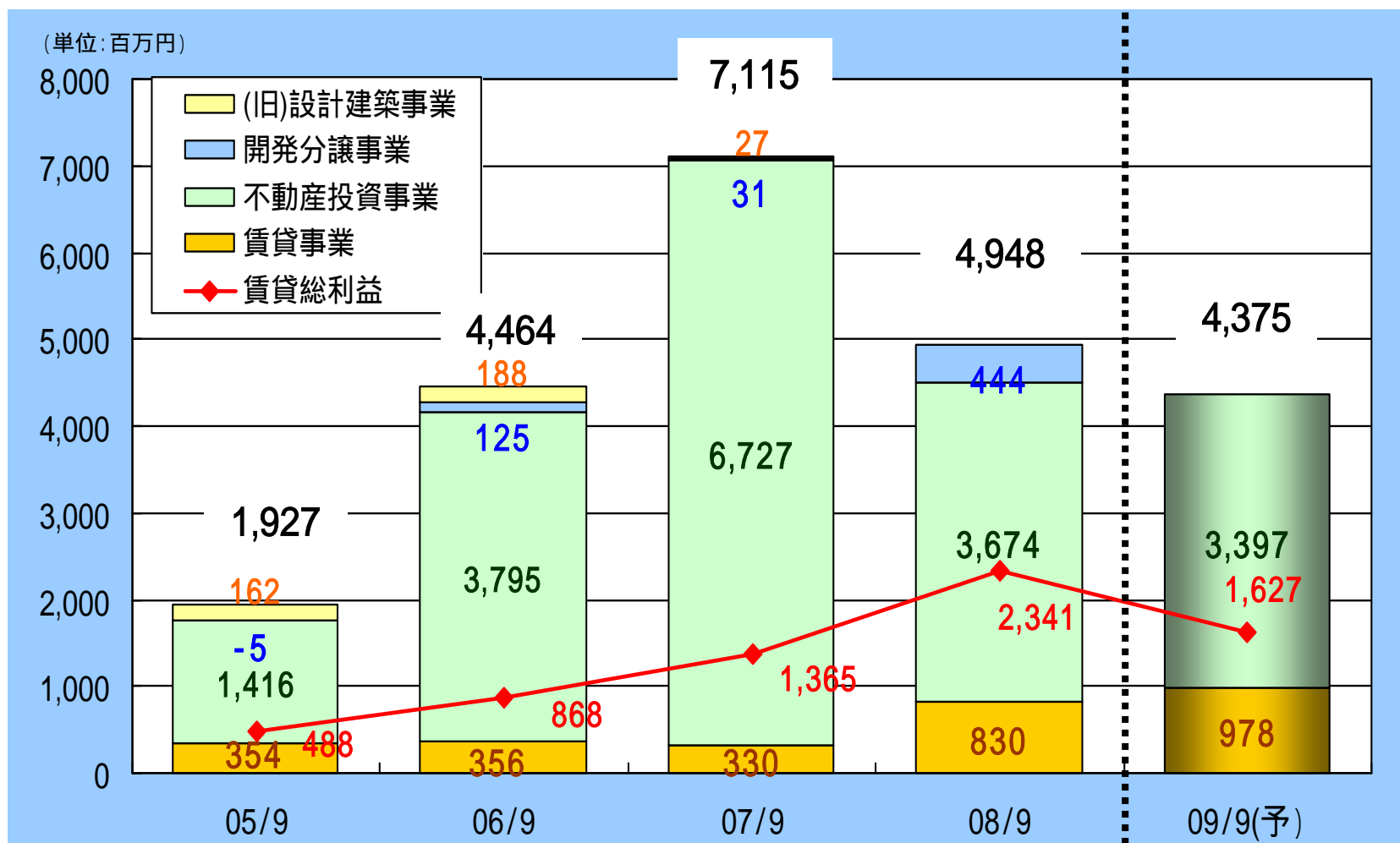
(単位:百万円)

	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%	24,424	100.0%	+59.3%
売上総利益	4,948	32.3%	4,375	17.9%	-11.5%
営業利益	3,931	25.6%	3,331	13.6%	-15.3%
経常利益	2,766	18.0%	2,177	8.9%	-21.3%
当期純利益	1,550	10.1%	1,111	4.5%	-28.3%
EPS (円)	5,814	---	4,201	---	-1,613円
BPS (円)	60,310	---	63,611	---	+3,301円
配当金 (円)	2,000	---	900	---	-1,100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



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)



銀座ブラザビル



芝公園ブラザビル



日本橋本町ブラザビル



大森ブラザビル



市ヶ谷ガーデンプラザ



幅ヶ谷ブラザビル



九段シティプラザ



御茶の水ブラザビル



名古屋センターブラザビル



東銀座ブラザビル



名古屋栄町ブラザビル



名古屋丸の内ブラザビル



芝ブラザビル



人形町ブラザビル



幕張テクノガーデン(22F)



神田T Sビル



西新橋ブラザビル



新橋ブラザビル



岩本町ブラザビル



岩本町シティブラザビル



東神田ブラザビル



東神田シティプラザ



工事中

九段ブラザビル

~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11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(2008年9月末)

従業員数: 18名(2008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(08年9月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 7,317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(3.7%)

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: 不動産投資事業

貸貸事業

開発・分譲事業

### 沿革

- |          |                                                 |
|----------|-------------------------------------------------|
| 1985年2月  | 総合不動産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。                               |