

2014年9月期 第2四半期決算説明資料

2014年5月13日

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 7
<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>	.....	P27

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2014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」シリーズ

昨年度4物件に続き、浦安、阿佐ヶ谷等6物件新規募集開始へ

◇所有賃貸ビル・リーシング好調に推移

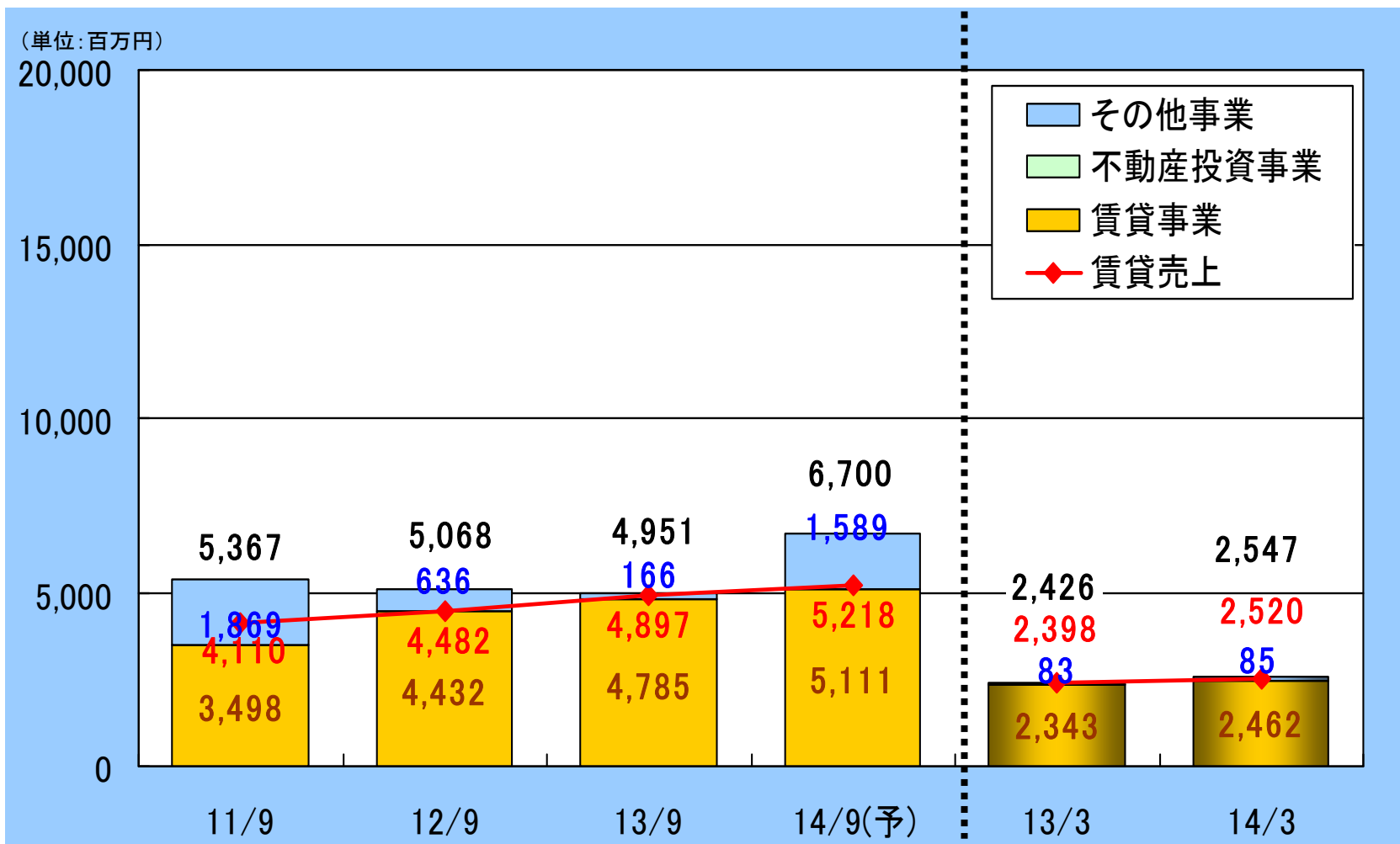
3月末空室率4.0%(面積比)

2014年9月期 上期決算の概要

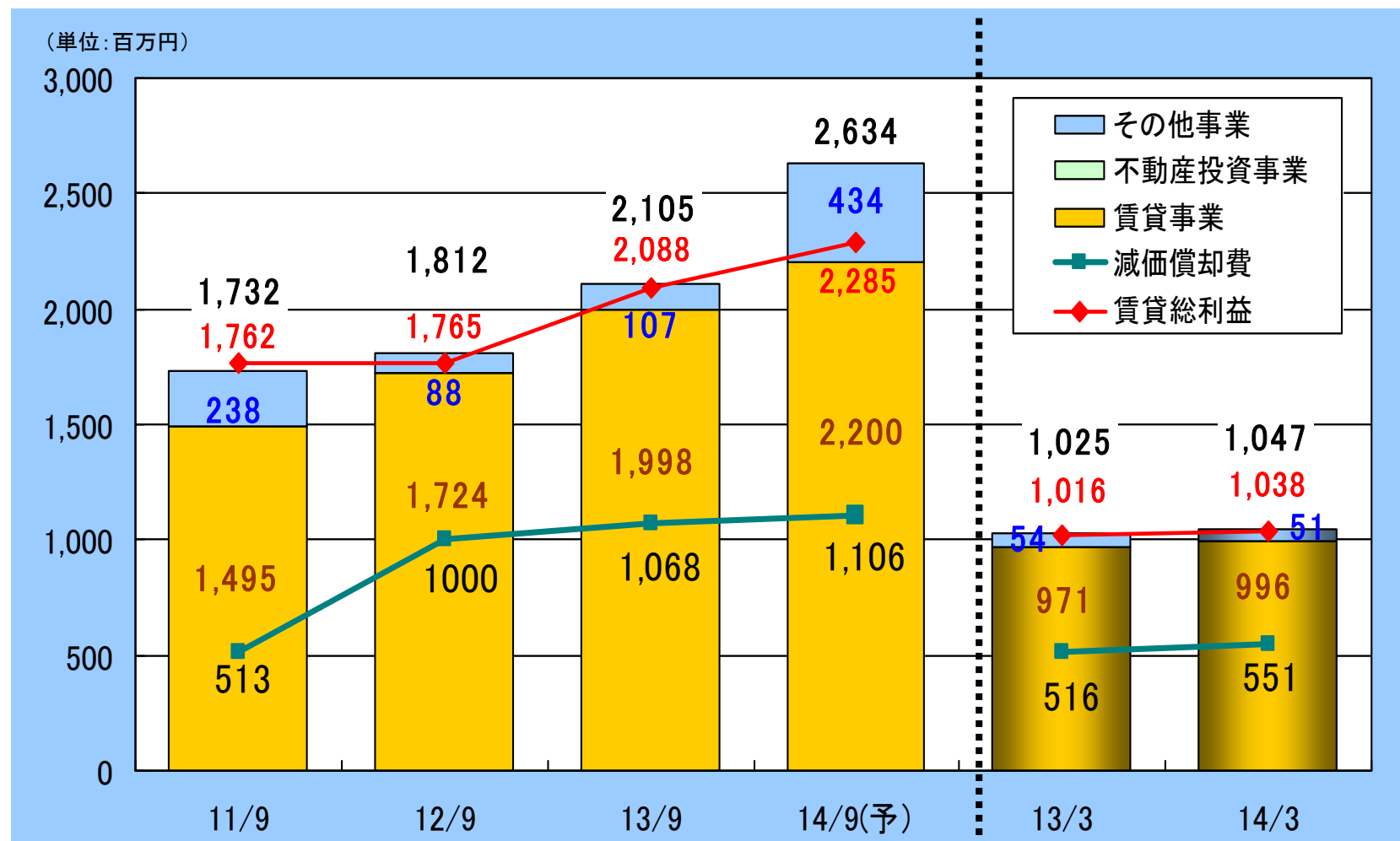
(単位:百万円)

	前上期(12/10-13/3)		当上期(13/10-14/3)		前年 同期比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	2,426	100.0%	2,547	100.0%	+5.0%
期初予想	2,444	100.0%	----	----	
売上総利益	1,025	42.2%	1,047	41.1%	+2.1%
営業利益	644	26.5%	653	25.6%	+1.4%
期初予想	629	25.7%	----	----	
経常利益	224	9.2%	199	7.8%	-11.4%
期初予想	209	8.5%	----	----	
当期純利益	141	5.8%	106	4.2%	-24.8%
期初予想	117	4.7%	----	----	
EPS(円)	5.63	----	4.24	----	
BPS(円)	627.39	----	629.74	----	

セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益



B. 財務狀況

貸借対照表

(単位:百万円)

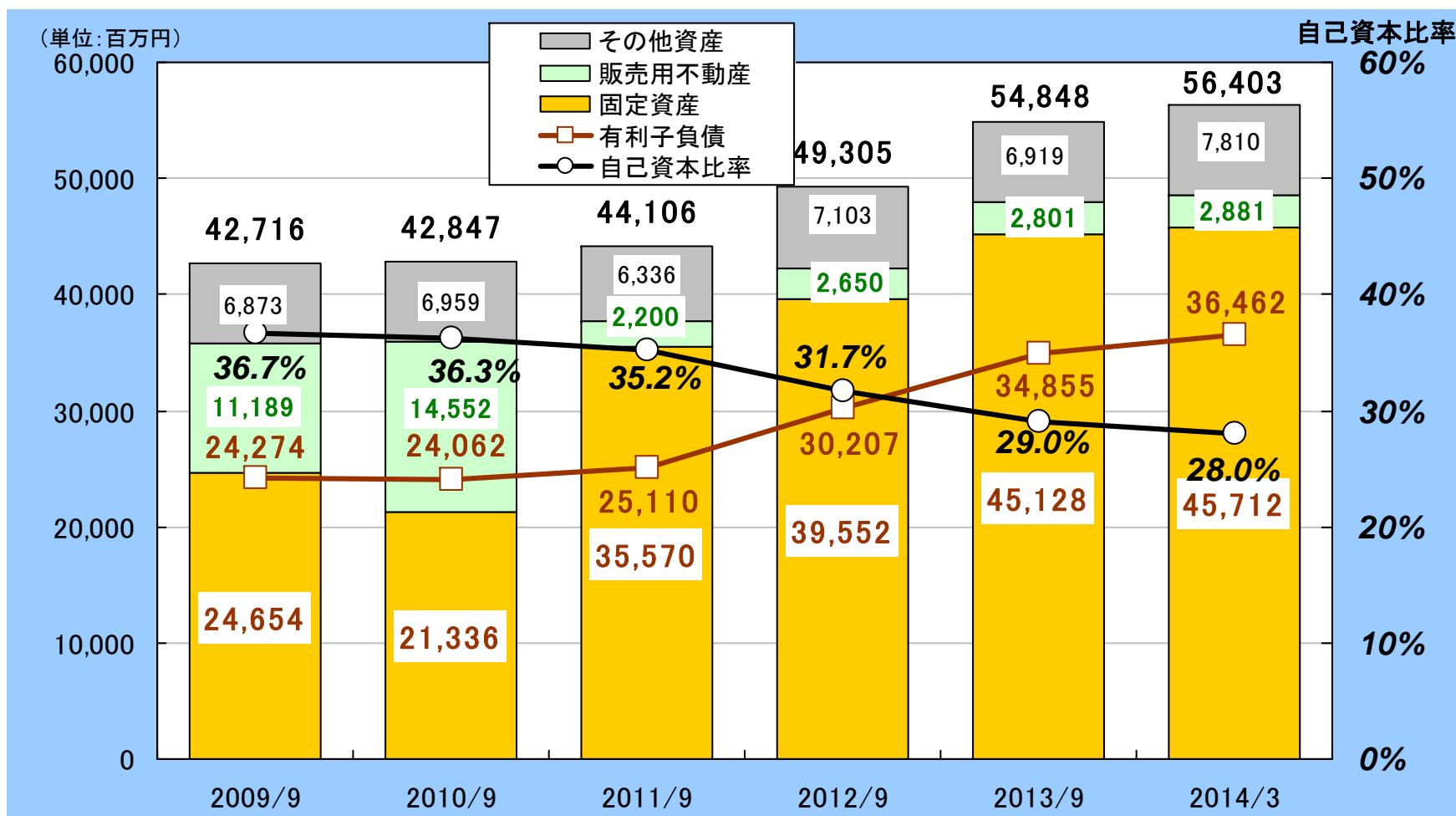
	2013年3月31日		2013年9月30日		2014年3月31日		前期末比
	前上期末	構成比	前期末	構成比	当上期末	構成比	
現預金	6,833	12.7%	6,014	11.0%	6,927	12.3%	+913
販売用不動産(仕掛含む)	2,753	5.1%	2,801	5.1%	2,881	5.1%	+80
固定資産(有形+無形)	41,241	76.9%	45,128	82.3%	45,712	81.0%	+584
その他資産	2,816	5.3%	905	1.6%	883	1.6%	-22
資産合計	53,643	100.0%	54,848	100.0%	56,403	100.0%	+1,555
有利子負債(短期)	5,682	10.6%	5,643	10.3%	3,610	6.4%	-2,033
有利子負債(長期)	28,879	53.8%	29,212	53.2%	32,852	58.2%	+3,640
その他負債	3,343	6.2%	4,100	7.5%	4,143	7.4%	+43
負債合計	37,904	70.6%	38,955	71.0%	40,605	72.0%	+1,650
資本金	4,969	9.3%	4,969	9.1%	4,969	8.8%	0
剰余金	10,770	20.1%	10,924	19.9%	10,829	19.2%	-95
純資産合計	15,739	29.4%	15,893	29.0%	15,798	28.0%	-95
負債・純資産合計	53,643	100.0%	54,848	100.0%	56,403	100.0%	+1,555

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2013年9月期		2014年9月期
	前上期 (12/10-13/3)	前期通期	当上期 (13/10-14/3)
営業活動によるキャッシュ・フロー	265	975	601
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,878	△5,802	△1,105
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,297	4,581	1,506
現金及び現金同等物の増加額	684	△246	1,002
現金及び現金同等物の期首残高	5,994	5,994	5,769
現金及び現金同等物の期末残高	6,678	5,769	6,771

自己資本比率・総資産・有利子負債残高



Portfolio 一覧表 (2014年3月末現在)

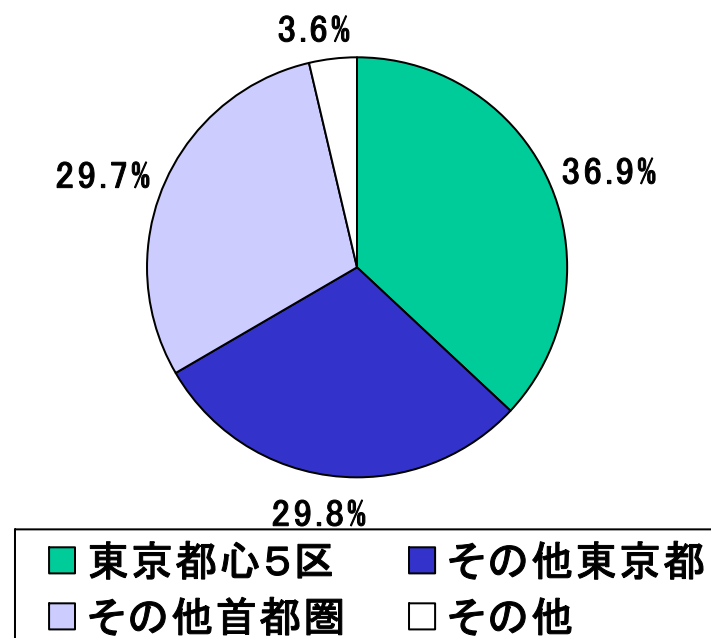
所在	物件数	種類	帳簿価格	2013年9月末時点	前期末比
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	22	既存: オフィスビル等 開発: オフィスビル	17,892百万円 36.9%	17,894百万円 37.4%	-2百万円
その他東京都	21	既存: オフィスビル・賃貸住宅	14,423百万円 29.8%	13,507百万円 28.3%	+916百万円
その他首都圏	7	既存: オフィスビル・賃貸住宅 開発: オフィスビル	14,419百万円 29.7%	14,639百万円 30.6%	-220百万円
その他	1	開発: ホテル その他:	1,756百万円 3.6%	1,783百万円 3.7%	-27百万円
合計	51		48,490百万円 100%	47,823百万円 100%	+667百万円

(注) 固定資産・販売用不動産の保有不動産。(除本社事務所)

地域別Portfolioの内訳 (2014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	6	6,880	14.2%
	中央区	4	3,363	6.9%
	港区	5	3,251	6.7%
	渋谷区	5	3,237	6.7%
	新宿区	2	1,161	2.4%
	計	22	17,892	36.9%
その他東京都	品川・大田区	3	3,096	6.4%
	世田谷・目黒・文京区	8	5,099	10.5%
	杉並・中野・台東区他	10	6,228	12.9%
	計	21	14,423	29.8%
その他首都圏	横浜・川崎市	3	12,119	25.0%
	千葉・市川・浦安市	4	2,300	4.7%
	計	7	14,419	29.7%
その他	福島市他	1	1,756	3.6%
	計	1	1,756	3.6%
合計		51	48,490	100.0%

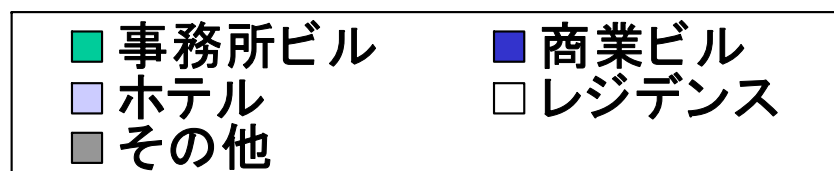
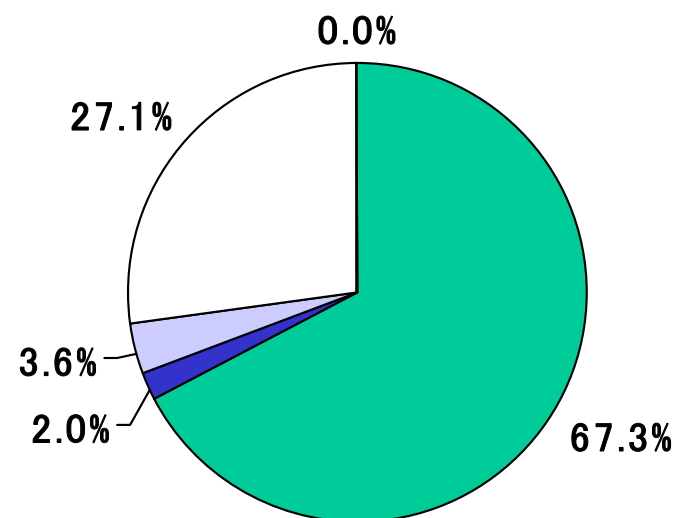
地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳 (2014年3月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比%
事務所ビル	26	32,629	67.3%
商業ビル	3	962	2.0%
ホテル	1	1,751	3.6%
レジデンス	21	13,143	27.1%
その他	0	5	0.0%
合計	51	48,490	100.0%

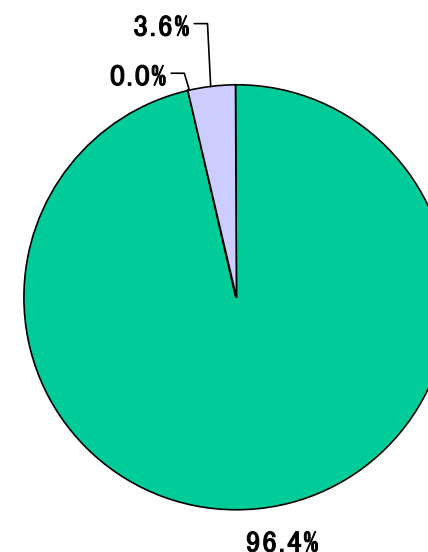
用途別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2014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	6	2,740	1,984		756
	中央区	4	1,496	1,496		
	港区	5	1,375	1,168		207
	渋谷区	5	1,579	1,524		55
	新宿区	2	456	456		
	計	22	7,646	6,628		1,018
その他東京都	品川・大田区	3	1,503	1,503		
	世田谷・目黒・文京区	8	2,769	2,769		
	杉並・中野・台東区他	10	4,624	4,624		
	計	21	8,896	8,896		
その他首都圏	横浜・川崎市	3	6,028	6,028		
	千葉・浦安・市川市	4	2,119	2,119		
	計	7	8,147	8,147		
その他	福島市	1	3,560	3,560		
	計	1	3,560	3,560		
合計		51	28,249	27,231		1,018
			100%	96.4%		3.6%

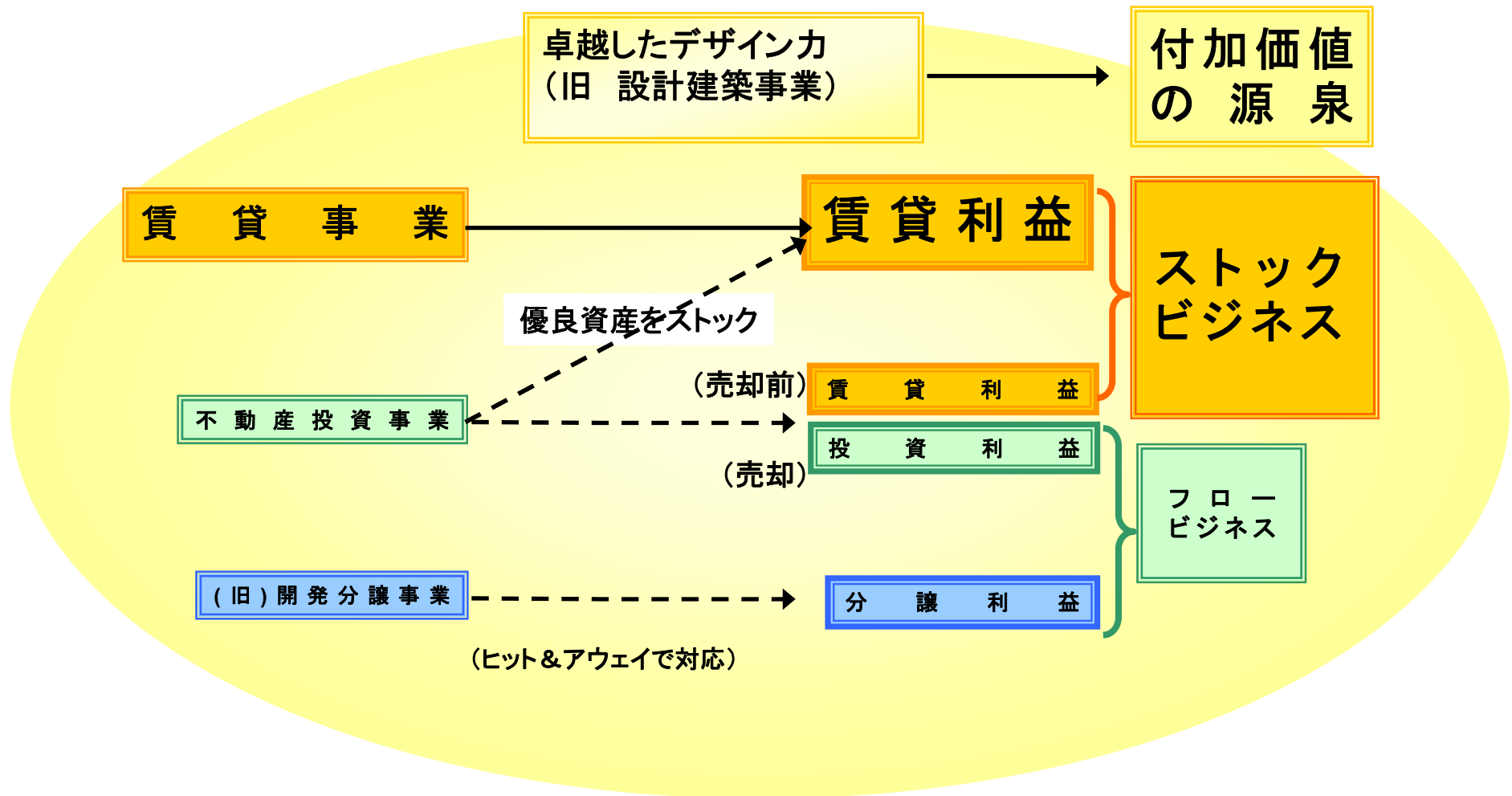
稼働別構成比
(面積ベース)



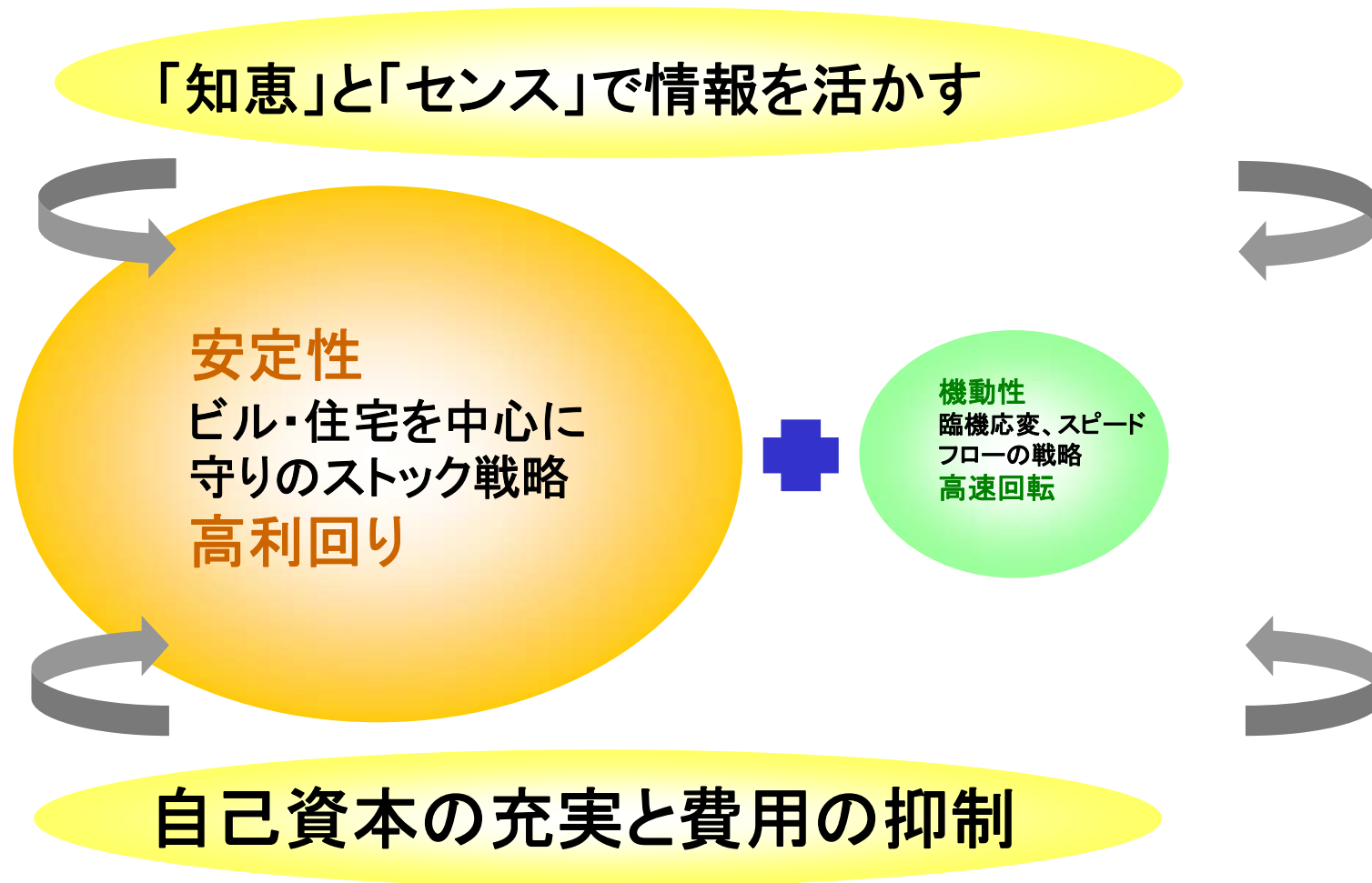
- 稼働中
- 建設中
- 計画中(用地取得済)

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

■ 所有ビルの更なるリーシング推進

⇒稼働率の維持(空室率5%程度)、行き届いた建物管理と
既存テナントへのフォロー

■ レジデンス「ソサエティ」シリーズの開発、リーシング推進

⇒取得済物件を立地・建物特性に合わせてリニューアル、新規募集

■ 固定資産の売却

⇒自己資本比率を高め、財務体質の改善を図る

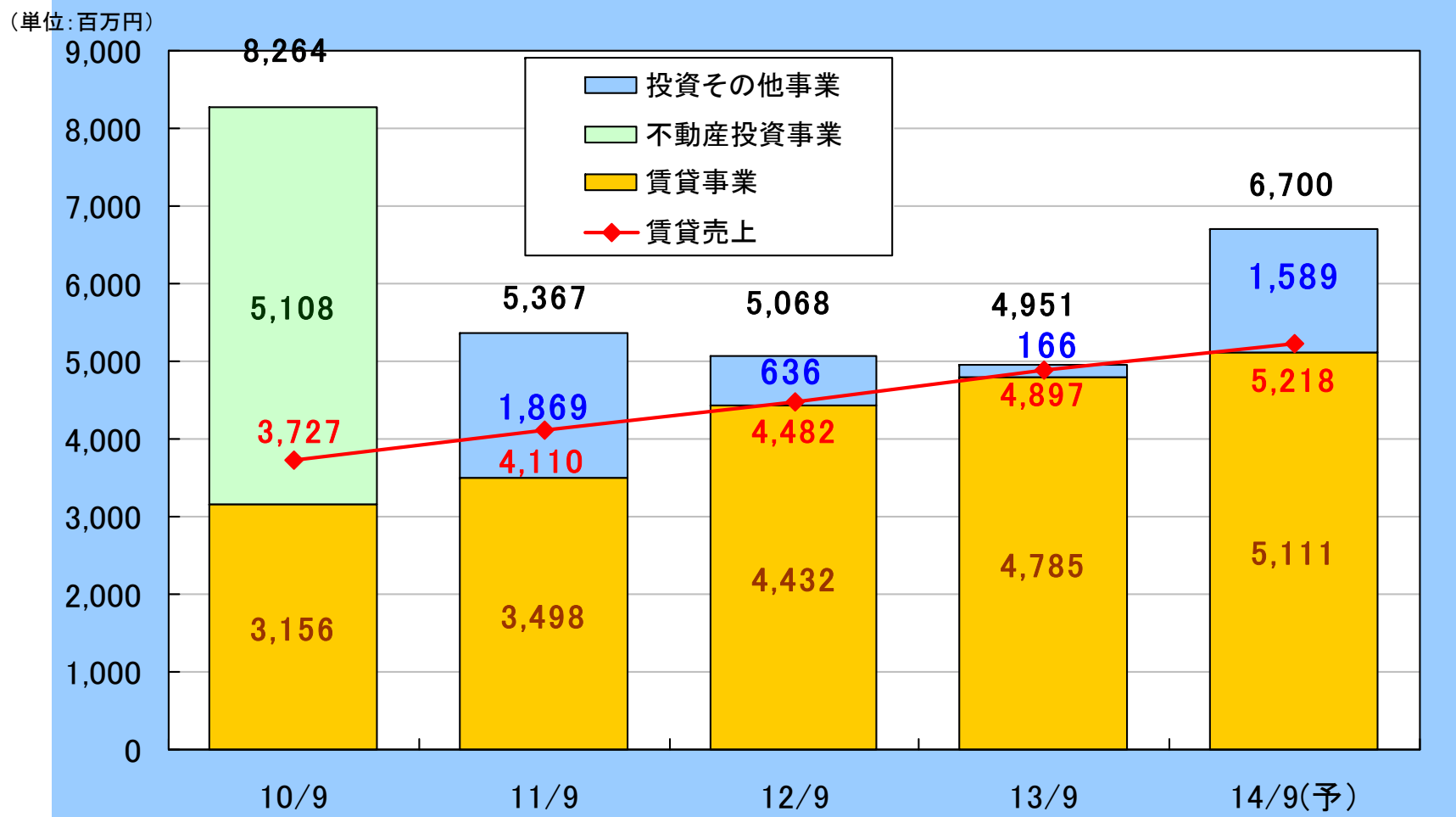
2014年9月期の業績予想

(単位:百万円)

	2013/9期		2014/9期		前期比
	実績	構成比	予想	構成比	
売上高	4,951	100.0%	6,700	100.0%	+35.3%
売上総利益	2,105	42.5%	2,634	36.5%	+25.1%
営業利益	1,351	27.3%	1,800	23.8%	+33.2%
経常利益	470	9.4%	900	10.0%	+91.4%
当期純利益	327	6.6%	4,800	---	---
EPS(円)	13.06	---	191.33	---	
BPS(円)	633.52	---	820.16	---	
配当金(円)	4	---	※10	---	

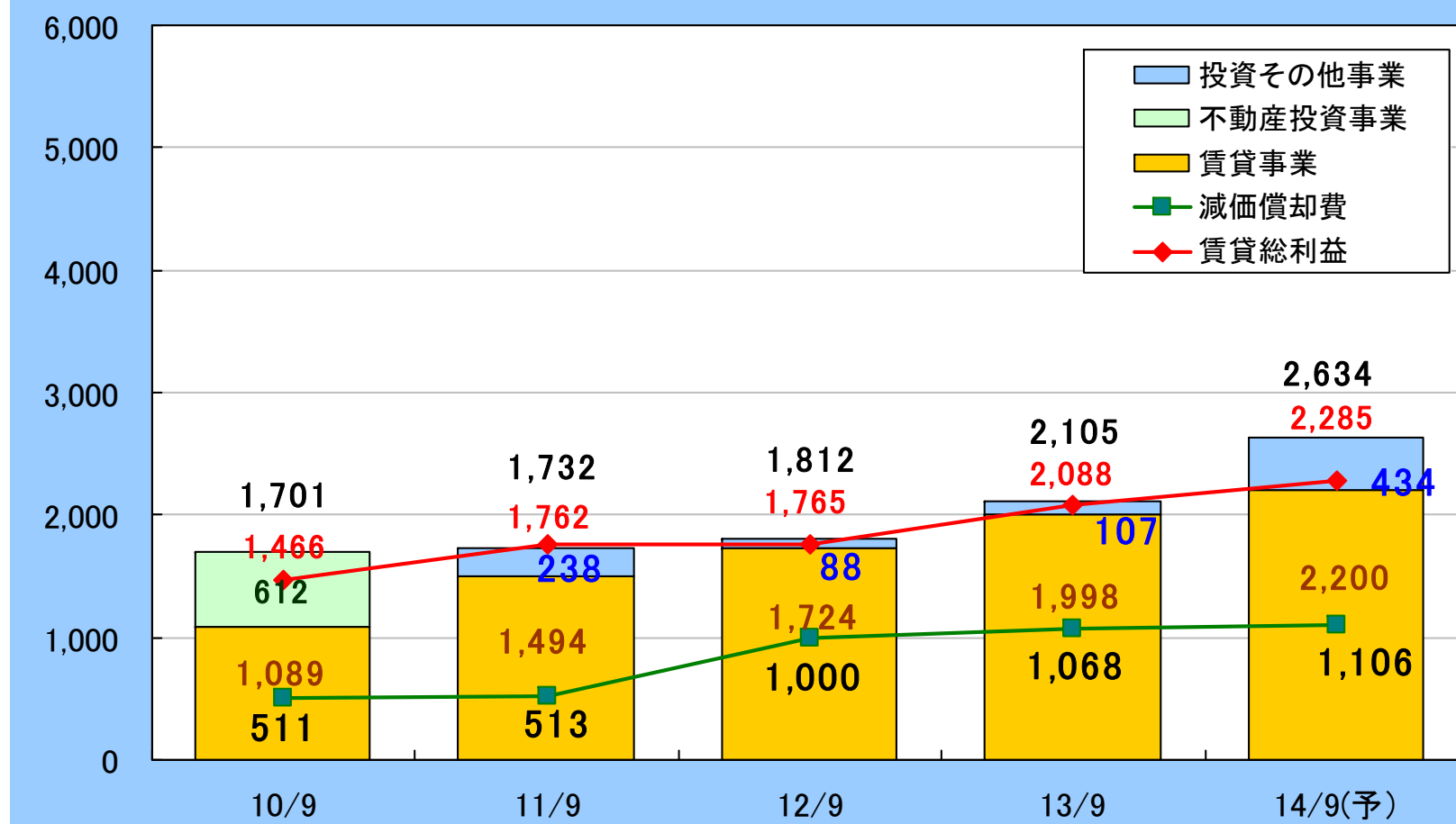
※特別配当5円が含まれております。

セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益

(単位: 百万円)



プロジェクト一覧(1:新築)

オフィスビル 新築工事



汐留プラザビル



イル・チエント口表参道



ルネッサンスプラザ福岡



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

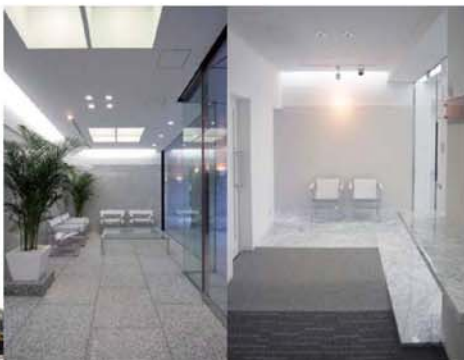
etc..

プロジェクト一覧(2:ビルリビルド)

オフィスビル改修工事



日本橋本町プラザビル



幡ヶ谷プラザビル



神田プラザビル



大森プラザビル



岩本町プラザビル



幕張テクノガーデン(16・22F)



お茶の水プラザビル



芝プラザビル



四ッ谷プラザビル

etc..

プロジェクト一覧(3:レジデンスリビルド)

自社所有レジデンス



ラナイグレース国立



ソシエテ新中野



ソシエテコートオリエンタル



ソシエテギャラリー



ソシエテコートクラシック



ソシエテシーズンズ



ソシエテ桜新町



(仮称)ソシエテ阿佐ヶ谷



(仮称)ソシエテ森下

(仮称)ソシエテ蔵前 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、2014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 井出 豊

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(2014年3月末)

従業員数: 18名(2014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(14年3月末): 発行済み株式数267,808株、株主数: 5,037人

株主: 亀井正通(32.5%)、亀井綾子(16.4%)

主要取引銀行: 三井住友銀行、三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、りそな銀行等

事業内容: ① 賃貸事業

② 投資その他事業

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。
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。 |