

2017年9月期 決算説明資料

2017年11月14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>	.....	P26

Land Business co., Ltd.

A. 経営成績

2017年9月期 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

9月末空室率2.7%（戸数比）

◇賃貸ビルも好調に推移

9月末空室率0.2%（面積比）

◇借入金の長期固定化継続

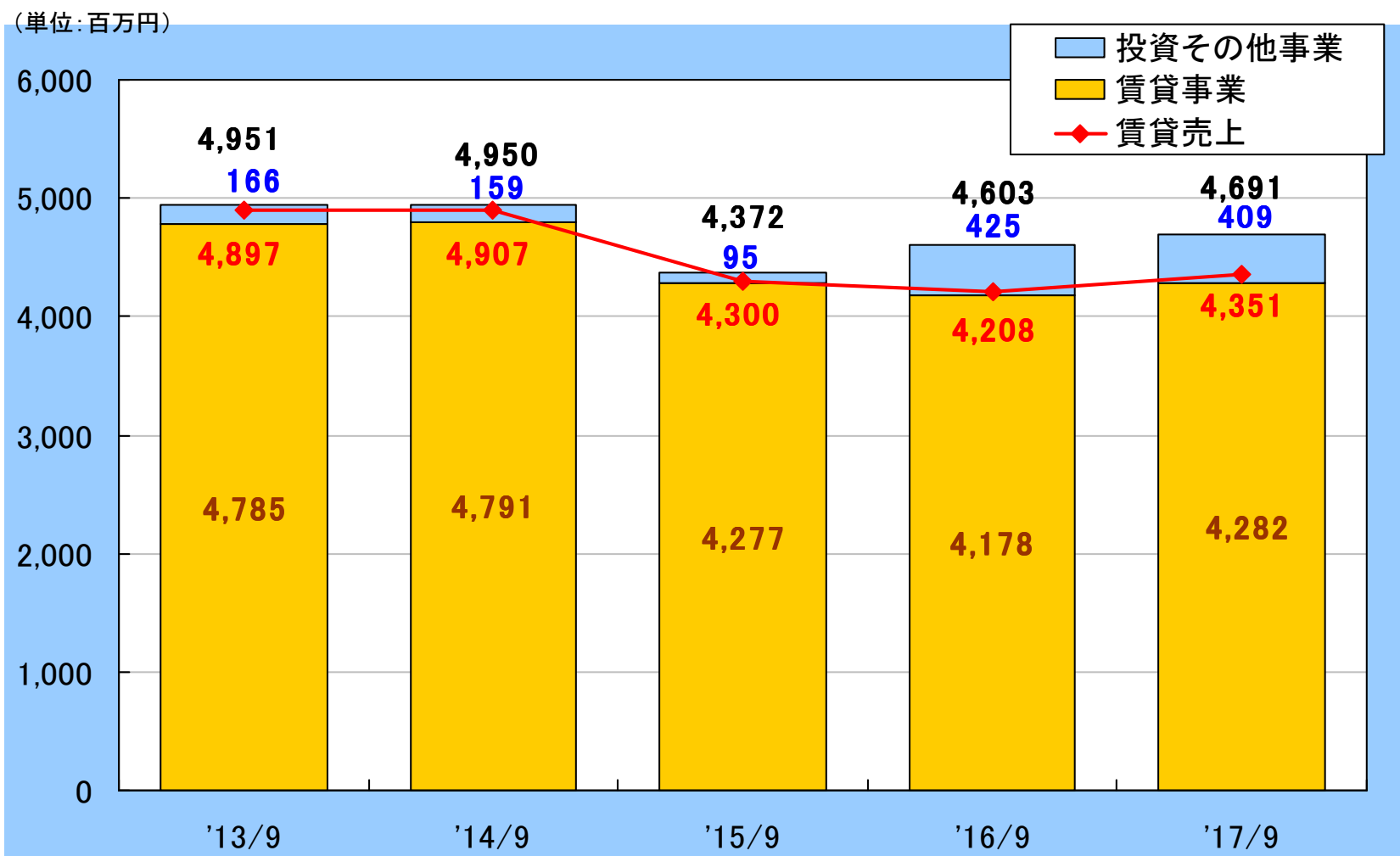
◇建物の経済的耐用年数の増加

2017年9月期 決算の概要

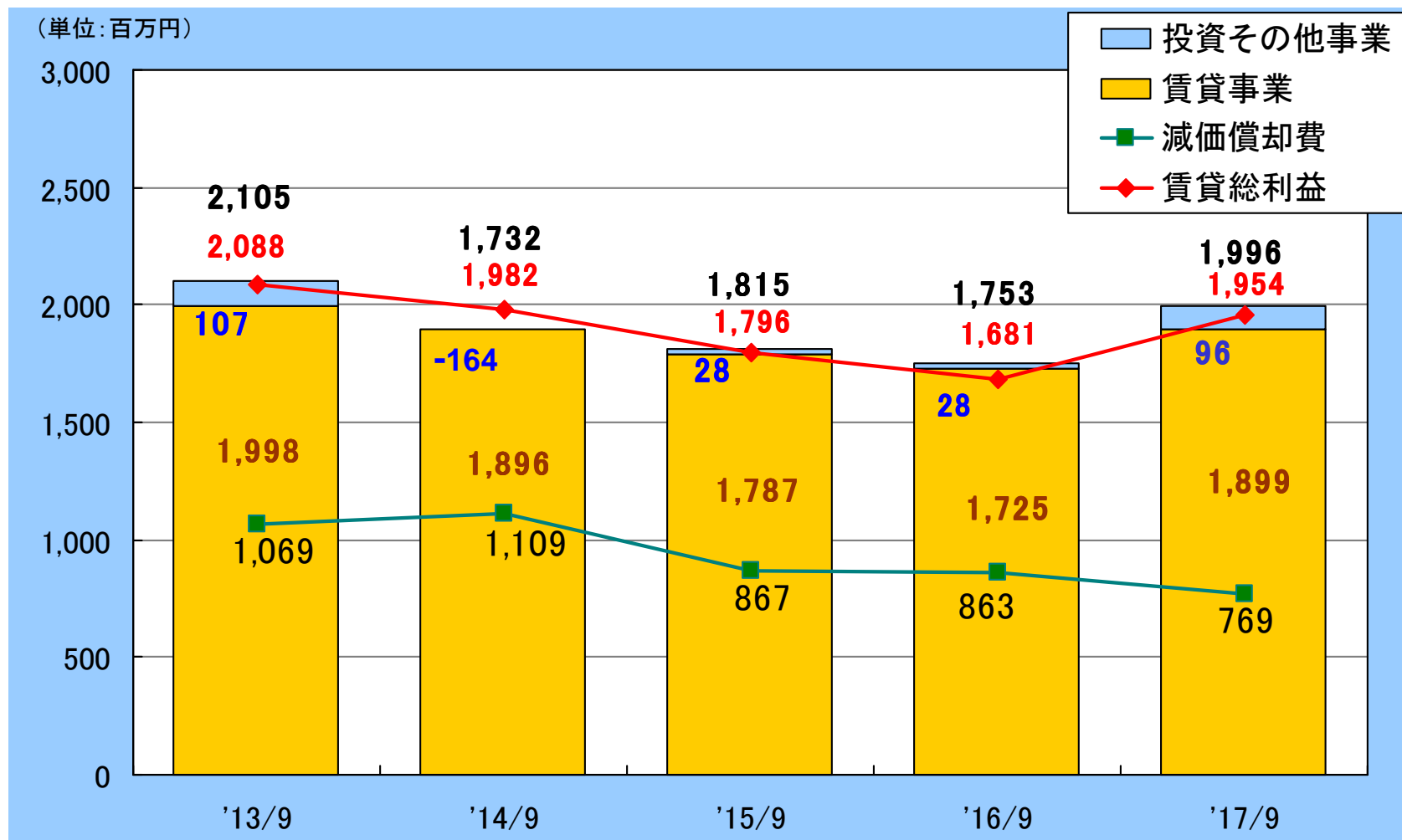
(単位:百万円)

	2016年9月期		2017年9月期		前年比
	金額	百分比	金額	百分比	
売上高	4,603	100.0%	4,691	100.0%	+1.9%
期初予想	4,500	100.0%	4,500	100.0%	
売上総利益	1,753	38.1%	1,996	42.6%	+13.8%
営業利益	930	20.2%	1,126	24.0%	+21.1%
経常利益	387	8.4%	559	11.9%	+44.4%
期初予想	350	7.8%	360	8.0%	
当期純利益	390	8.5%	496	10.6%	+27.0%
期初予想	240	5.3%	300	6.7%	
EPS(円)	15.57	----	19.77	----	
BPS(円)	734.99	----	754.06	----	
配当金(円)	6	----	6	----	

セグメント別の売上高



セグメント別の売上総利益



B. 財務状況

貸借対照表

(単位:百万円)

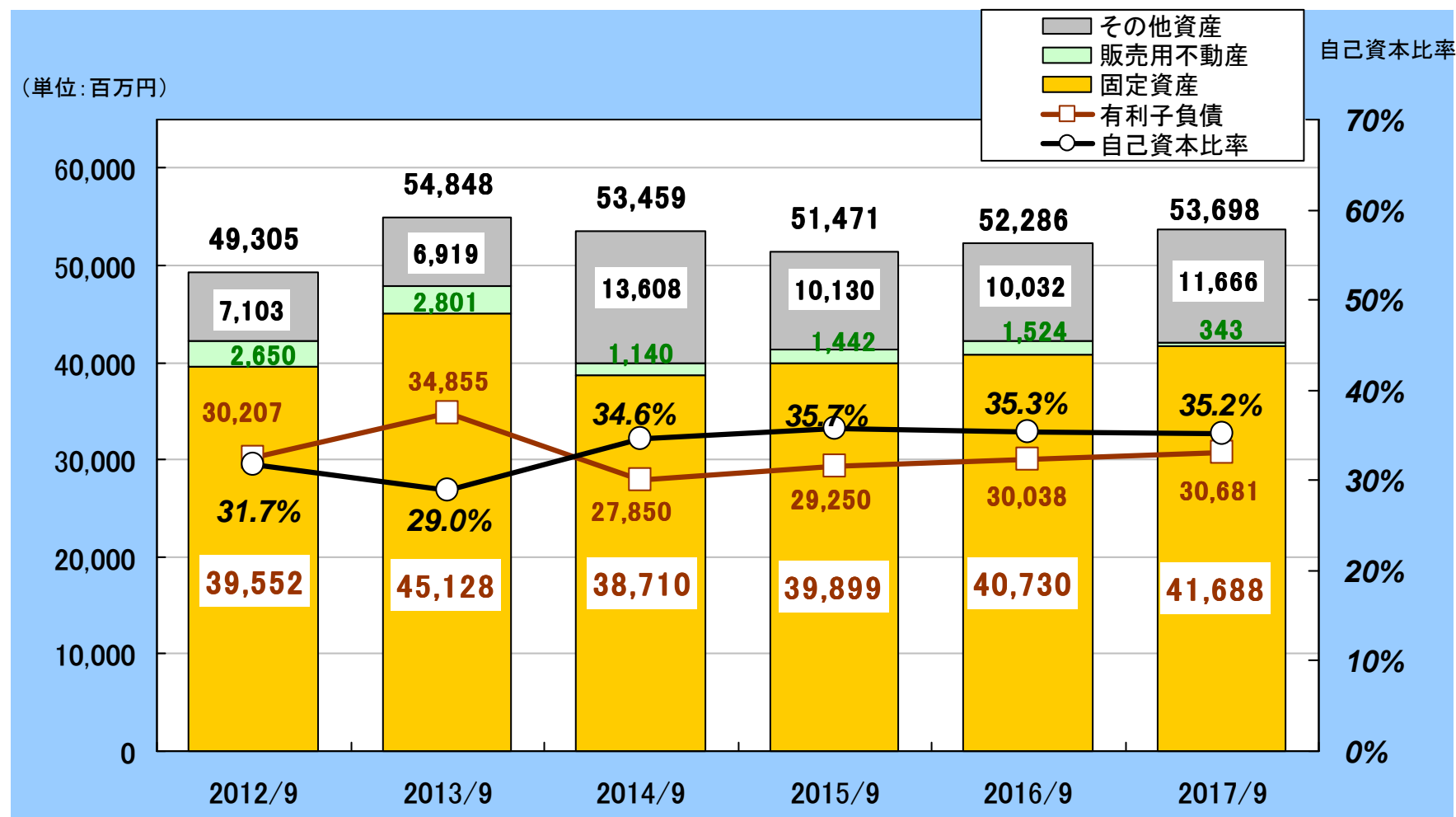
	2016年9月30日		2017年9月30日		増減
	前期末	百分比	当期末	百分比	
現預金	9,227	17.7%	10,791	20.1%	+1,564
販売用不動産(仕掛含む)	1,524	2.9%	343	0.6%	-1,181
固定資産(有形+無形)	40,730	77.9%	41,688	77.6%	+958
その他資産	805	1.5%	874	1.6%	+70
資産合計	52,286	100.0%	53,698	100.0%	+1,411
有利子負債(1年以内返済)	2,900	5.5%	1,361	2.5%	-1,537
有利子負債(長期)	27,138	51.9%	29,319	54.6%	+2,181
その他負債	3,809	7.3%	4,099	7.6%	+289
負債合計	33,847	64.7%	34,780	64.8%	+933
資本金	4,969	9.5%	4,969	9.3%	0
剰余金	13,470	25.8%	13,948	26.0%	+478
純資産合計	18,439	35.3%	18,917	35.2%	+478
負債・純資産合計	52,286	100.0%	53,698	100.0%	+1,411

キャッシュフロー計算書

(単位:百万円)

	2016年9月期	2017年9月期	
	前期	当期	前期比
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,138	1,362	+224
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,835	△250	+1,585
財務活動によるキャッシュ・フロー	636	457	△179
現金及び現金同等物の増加額	△61	1,569	+1,630
現金及び現金同等物の期首残高	9,253	9,192	△61
現金及び現金同等物の期末残高	9,192	10,761	+1,569

総資産・有利子負債残高・自己資本比率



Portfolio 一覧表 (2017年9月末現在)

(単位:百万円)

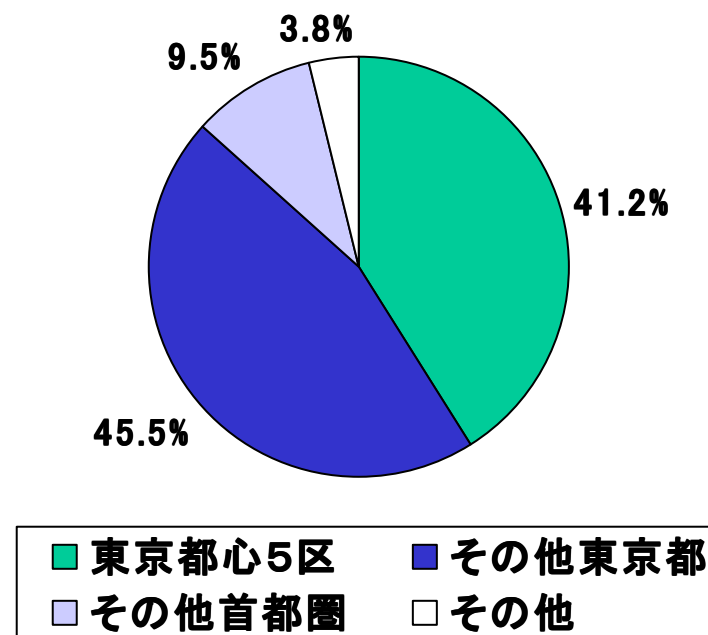
所在	物件数	種類	帳簿価格	2016年9月末時点	前期末比
東京都心5区 (千代田、中央、 港、新宿、渋谷)	20	既存:オフィスビル・賃貸住宅等 開発:オフィスビル	17,291 41.2%	17,630 41.8%	-339
その他東京都	25	既存:オフィスビル・賃貸住宅	19,102 45.5%	18,874 44.7%	+228
その他首都圏	6	既存:オフィスビル・賃貸住宅 開発:オフィスビル	3,998 9.5%	4,058 9.6%	-60
その他	1	開発:ホテル その他:	1,573 3.8%	1,623 3.9%	-50
合計	52		41,964 100%	42,185 100%	-221

(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（2017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	5	6,192	14.8%
	中央区	4	3,428	8.2%
	港区	5	3,360	8.0%
	渋谷区	4	3,213	7.7%
	新宿区	2	1,098	2.6%
	計	20	17,291	41.2%
その他東京都	品川・大田区	3	3,698	8.8%
	世田谷・目黒・文京区	11	7,846	18.7%
	杉並・中野・台東区他	11	7,558	18.0%
	計	25	19,102	45.5%
その他首都圏	横浜・川崎市	3	1,774	4.2%
	千葉・市川・浦安市	3	2,224	5.3%
	計	6	3,998	9.5%
その他	福島市他	1	1,573	3.8%
	計	1	1,573	3.8%
合計		52	41,964	100.0%

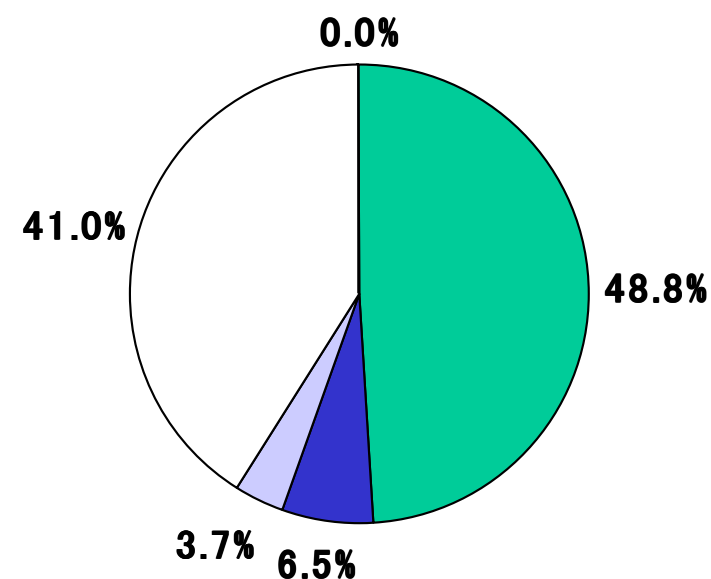
地域別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



用途別Portfolioの内訳 (2017年9月末現在)

用途別	件数	簿価(百万円)	構成比(%)
事務所ビル	22	20,465	48.8%
商業ビル	4	2,743	6.5%
ホテル	1	1,568	3.7%
レジデンス	25	17,183	41.0%
その他	0	5	0.0%
合計	52	41,964	100.0%

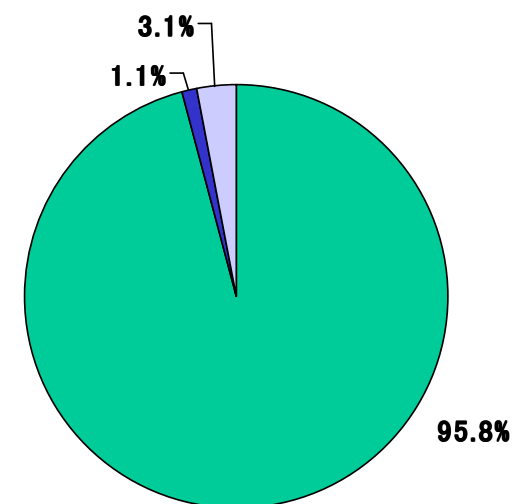
用途別構成比
(簿価ベース。素地を含む)



賃貸物件稼働別Portfolioの内訳 (2017年9月末現在)

地域別(案地を含む)		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	5	2,671	1,915		756
	中央区	4	1,479	1,479		
	港区	5	1,376	1,169	207	
	渋谷区	4	1,540	1,540		
	新宿区	2	460	460		
	計	20	7,526	6,563	207	756
その他東京都	品川・大田区	3	1,855	1,855		
	世田谷・目黒・文京区	11	3,446	3,385	61	
	杉並・中野・台東区他	11	5,198	5,198		
	計	25	10,499	10,438	61	
その他首都圏	横浜・川崎市	3	470	470		
	千葉・浦安・市川市	3	2,048	2,048		
	計	6	2,518	2,518		
その他	福島市	1	3,738	3,738		
	計	1	3,738	3,738		
合計		52	24,281	23,257	268	756
			100%	95.8%	1.1%	3.1%

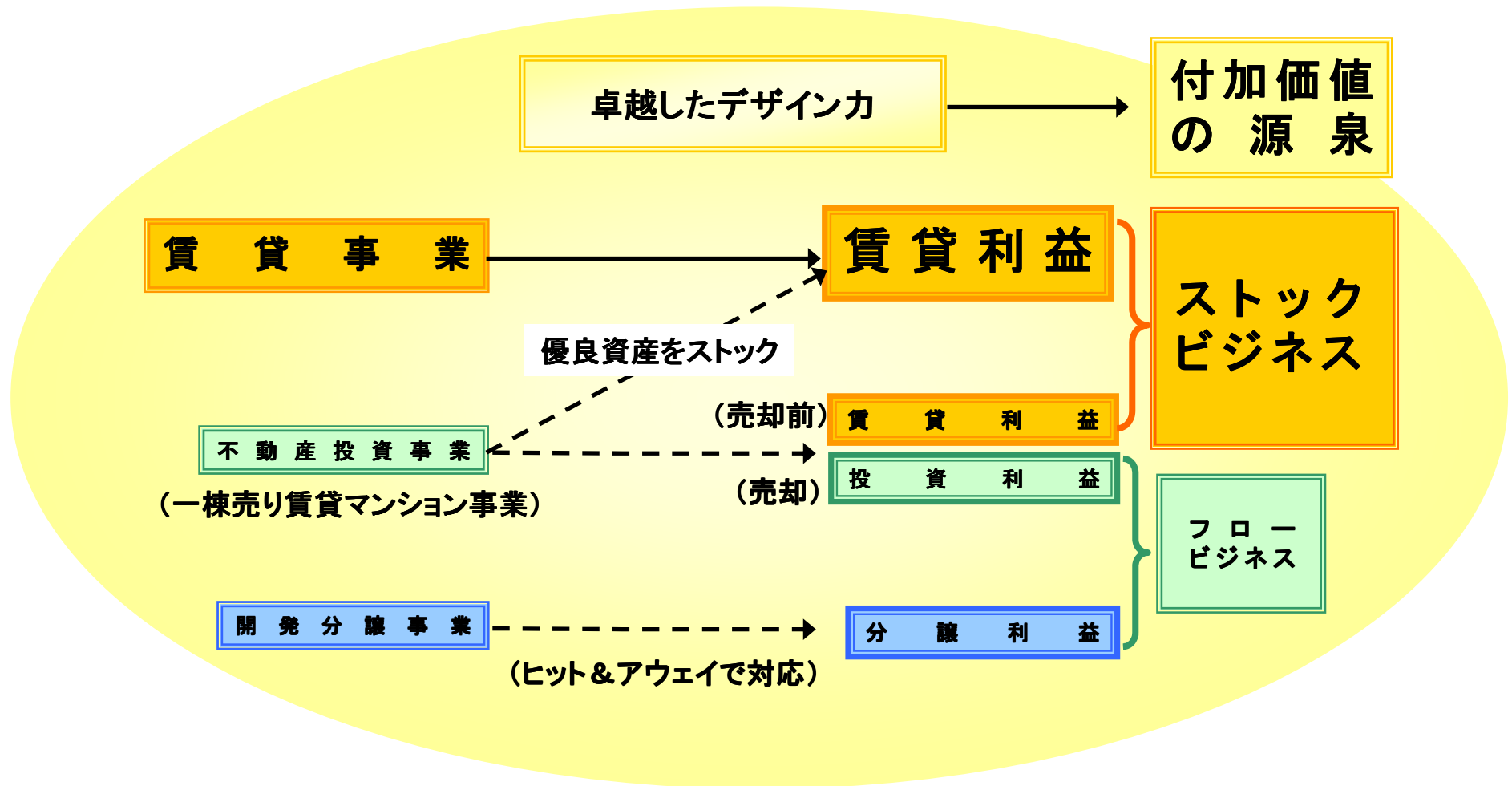
稼働別構成比
(面積ベース)



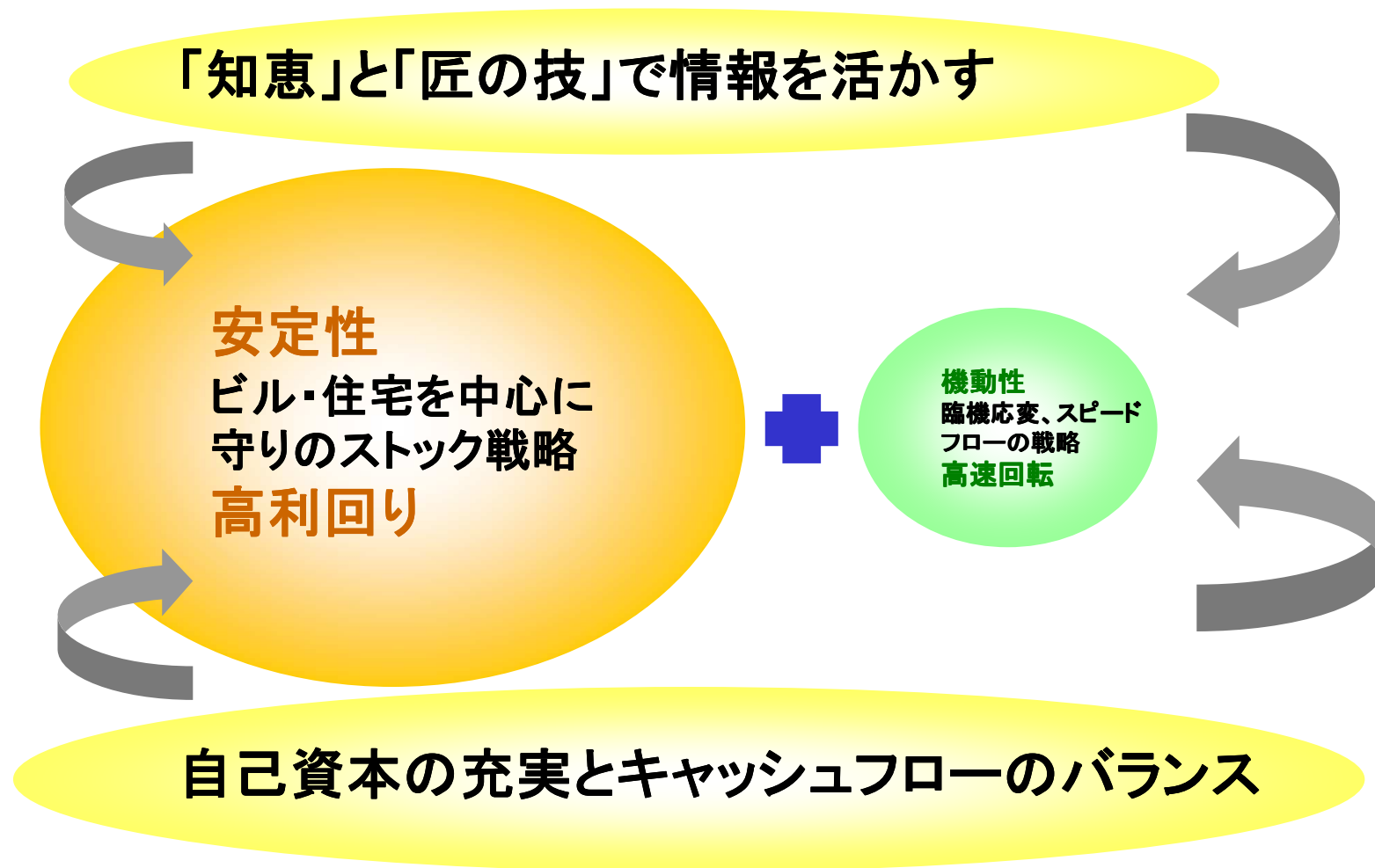
- 稼働中
- 建設中
- 計画中(用地取得済)

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)



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

⇒引き続き高稼働率の維持、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」シリーズのリーシング推進

⇒未改修住戸のリニューアル、新規募集

■ 安定した賃貸収益物件を取得し、保有

■ 一棟売り賃貸マンション事業

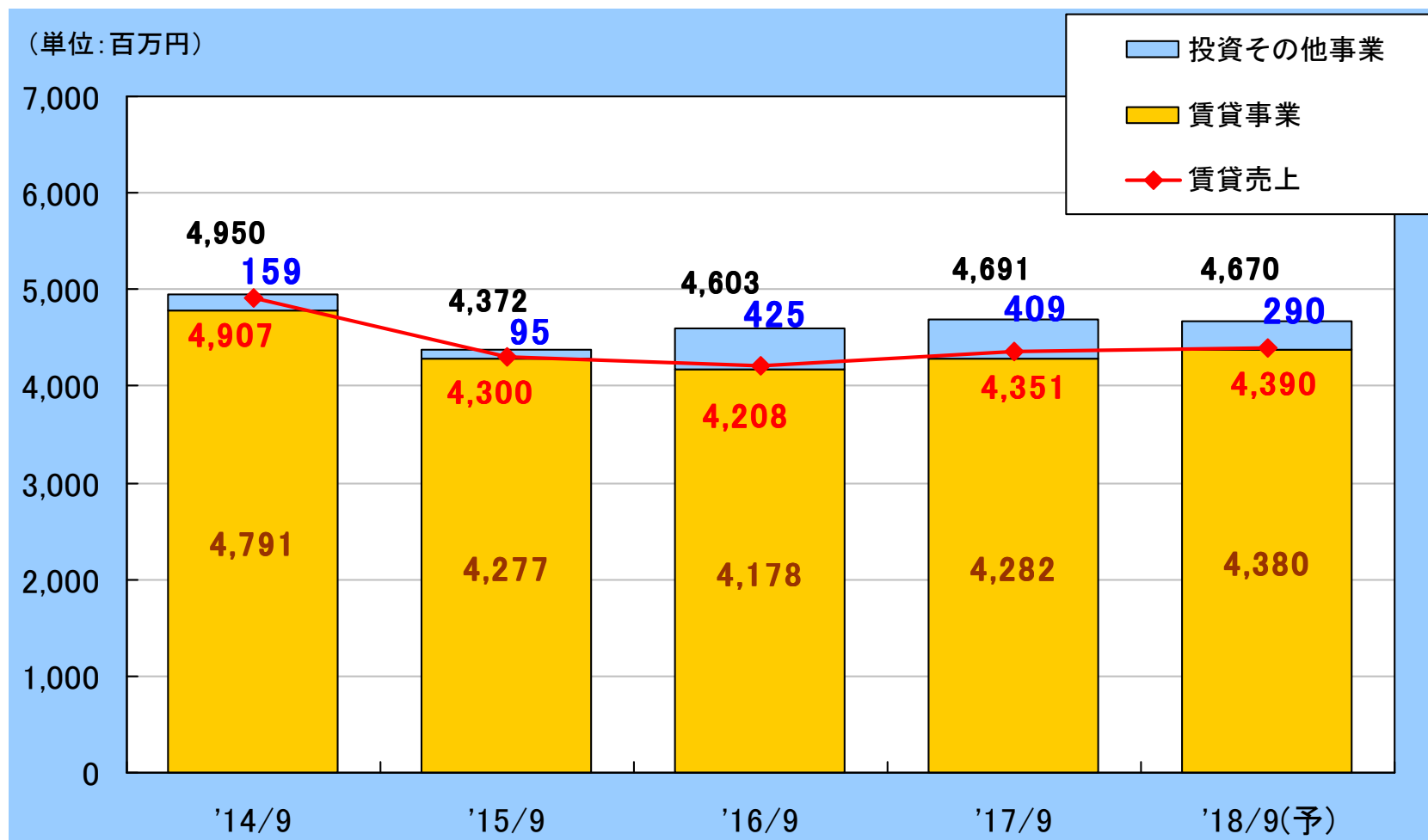
⇒駒沢の建築・賃貸募集・販売

2018年9月期の業績予想

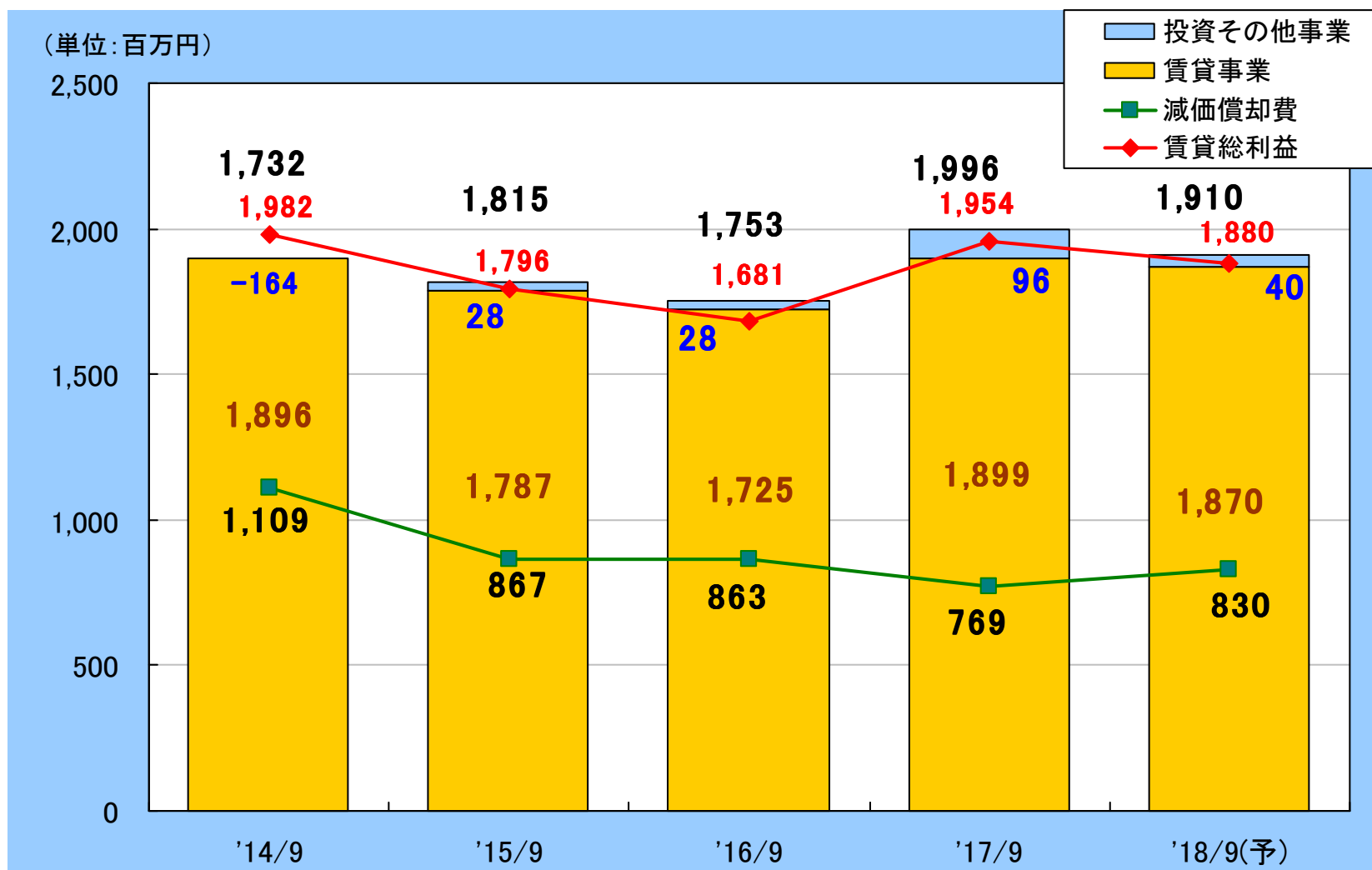
(単位:百万円)

	2017/9期		2018/9期		前期比
	実績	百分比	予想	百分比	
売上高	4,691	100.0%	4,670	100.0%	-0.4%
売上総利益	1,996	42.6%	1,910	40.9%	-4.3%
営業利益	1,126	24.0%	960	20.6%	-14.8%
経常利益	559	11.9%	460	9.9%	-17.8%
当期純利益	496	10.6%	380	8.1%	-23.4%
EPS(円)	19.77	---	15.15	---	
BPS(円)	754.06	---	763.21	---	
配当金(円)	6	---	6	---	

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:ビルリビルド)

自社所有オフィスビル



日本橋大伝馬町プラザビル



ルネサンスプラザ福島



大森プラザビル



芝プラザビル



築地シティプラザ



日本橋本町プラザビル



神田プラザビル



幡ヶ谷プラザビル

etc..

プロジェクト一覧(2:レジデンスリビルド)

自社所有レジデンス



ラナイグ्रेस国立



ソサエティ柿の木坂 WEST STAGE



ソサエティ恵比寿



ソサエティシーズンズ



ソサエティ南行徳



ソサエティ阿佐ヶ谷



ソルフィオーレ自由が丘



ラレースフォレスト深沢



エルフラッツ相師ヶ谷大蔵



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、2017年11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 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(2017年9月末)

従業員数: 20名(2017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(2017年9月末): 発行済み株式数26,780,800株、株主数: 3,777人

株主: 亀井正通(28.7%)、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、あおぞら銀行、関西アーバン銀行、横浜銀行等

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。 |