

2005年12月期決算説明会資料

February 15, 2006



ランドコム株式会社

Code; 8948

<http://www.landcom.co.jp>

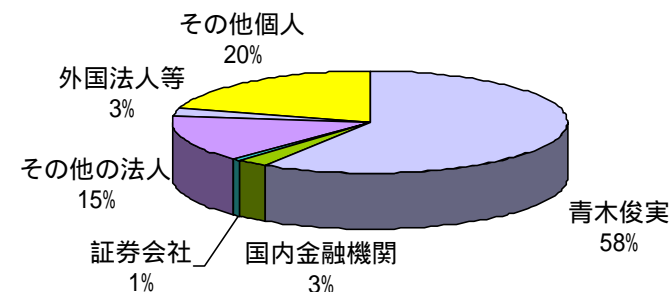
1. **会社概要**
2. **2005年12月期決算説明**
3. **事業内容**
4. **今後の事業展開について**

1. 会社概要

会社概要

商号	ランドコム株式会社 (英文名: LANDCOM Corporation)
設立	1999年 1月
上場	2005年 9月29日 (名証セントレックス, 証券コード:8948)
事業内容	1. 不動産流動化事業 2. マンション関連事業 3. ハウス関連事業 4. その他 (不動産賃貸事業、企画設計事業、不動産仲介業、不動産管理事業、保険代理店業)
所在地	神奈川県横浜市西区みなとみらい2丁目2番1号 横浜ランドマークタワー37階 東京支店: 東京都港区麻布台1丁目9番14号ランドコム麻布台ビル5階
代表者	代表取締役社長 青木 俊実 (47歳)
従業員数	23名
決算期	12月
資本金	3億3,167万円
発行株式数	190,900株 (単元株制度:なし)
株主数	3,975名

株主 - 所有者別状況 -



2005年12月31日現在

**ランドコムは、
「不動産価値の最大化」をテーマに、
「志と情熱」を持って進化成長する
少数精鋭のプロフェッショナル集団
であり続けます。**

代表者略歴

24歳にして起業。以来、20年以上に渡り企業経営に携わる



代表取締役社長 青木 俊実

生年月日： 1958年3月24日 (47歳)

- | | |
|-----------|---------------------------------|
| 1982年 9月 | 株式会社日商通産 代表取締役就任 |
| 1983年 4月 | 株式会社日菱コミュニケーションシステム 代表取締役就任 |
| 1991年 6月 | 公共ネットワーク機構株式会社 代表取締役就任 |
| 1999年 1月 | 日商軽金属株式会社(現ランドコム株式会社)設立 取締役会長就任 |
| 2003年 12月 | 当社代表取締役社長に就任(現任) |

会社沿革

1999年に会社設立、7年目にして株式上場を果たす

- 1999年 1月 日商軽金属株式会社を資本金1,000万円にて横浜市中区に設立
- 12月 「ランドコム株式会社」に商号変更、不動産事業に参入
マンション関連事業を開始「ランドコム横濱富岡」
- 2000年 7月 ハウス関連事業を開始「横浜市緑区鴨居戸建用地造成開発供給」
- 2002年 6月 東京営業所を東京都港区六本木に開設
- 2003年 8月 横浜市西区(横浜ランドマークタワー)に本店移転
- 2004年 2月 不動産流動化事業を開始「三軒茶屋商業施設」
- 3月 ハウス関連事業において自社ブランド ランドコムシリーズ開始 「ランドコム逗子」
- 12月 東京営業所を東京都港区麻布台に移転(東京支店に名称変更)
- 2005年 9月 **名古屋証券取引所セントレックス市場へ上場**

本店



東京支店



2. 2005年12月期決算説明

決算サマリー

単位:百万円	04/12期(実績)		05/12期(計画)		05/12期(実績)		前期比		計画比	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率	差異	達成率
売上高	4,386	100.0%	6,805	100.0%	7,310	100.0%	2,923	66.6%	+505	107.4%
営業利益	441	10.1%	760	11.2%	912	12.5%	471	106.7%	+152	120.0%
経常利益	394	9.0%	607	8.9%	752	10.3%	357	90.7%	+145	123.9%
当期純利益	205	4.7%	305	4.5%	440	6.0%	235	114.1%	+135	144.3%

- 2005年12月期は、不動産流動化事業が伸長、不動産マーケットの追い風を受け、売上高は、7,310百万円(前期比 66.6%増・計画比達成率 107.4%)
- 不動産流動化事業の粗利率の向上等に拠り、業容の拡大に伴う経費増は吸収され、営業利益は、912百万円(前期比 106.7%増・計画比達成率 120.0%)
- 上場費用(54百万円)など営業外費用は、160百万円(前期46百万円)を計上、経常利益は、752百万円(前期比 90.7%増・計画比達成率 123.9%)
- 当期純利益は、440百万円(前期比 114.1%増・計画比達成率 144.3%)

損益計算書

単位: 百万円	2004/12期		2005/12期		前年同期比	
	金額	百分比	金額	百分比	増減額	増減率
売上高	4,386	100.0%	7,310	100.0%	2,923	66.6%
不動産流動化	2,254	51.4%	2,242	30.7%	11	0.5%
マンション関連	1,905	43.4%	4,469	61.1%	2,564	134.6%
ハウス関連	153	3.5%	386	5.3%	233	152.5%
その他	73	1.7%	210	2.9%	137	186.5%
売上原価	3,577	81.5%	5,817	79.6%	2,240	62.6%
売上総利益	809	18.5%	1,492	20.4%	682	84.3%
販売管理費	368	8.4%	579	7.9%	211	57.5%
営業利益	441	10.1%	912	12.5%	471	106.7%
営業外収益	0	0.0%	0	0.0%	0	
営業外費用	46	1.1%	160	2.2%	113	242.6%
経常利益	394	9.0%	752	10.3%	357	90.7%
特別利益	-	-	6	0.1%	6	-
特別損失	1	0.0%	1	0.0%	0	51.3%
税引前当期純利益	393	9.0%	756	10.4%	363	92.3%
法人税等	187	4.3%	315	4.3%	128	68.3%
当期純利益	205	4.7%	440	6.0%	235	114.1%

主な内訳

役員報酬	98
給与手当	107
地代家賃	29
租税公課	40
支払手数料	50
減価償却費	13
貸倒引当金繰入額	18
調査費	33

主な内訳

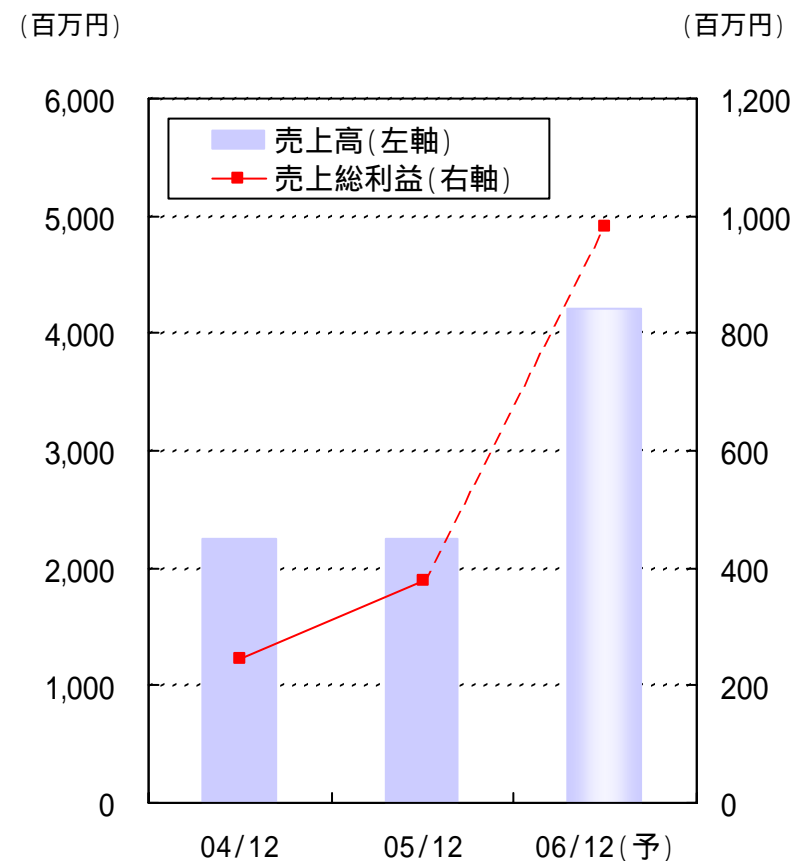
支払利息	71
新株発行費	13
上場費用	54

貸倒引当金戻入益	6
----------	---

事業別 不動産流動化事業

(単位:百万円)	04/12 実績	05/12 実績	06/12 計画
売上高	2,254	2,242	4,212
売上総利益	244	377	982
売上総利益率	10.8%	16.8%	23.3%

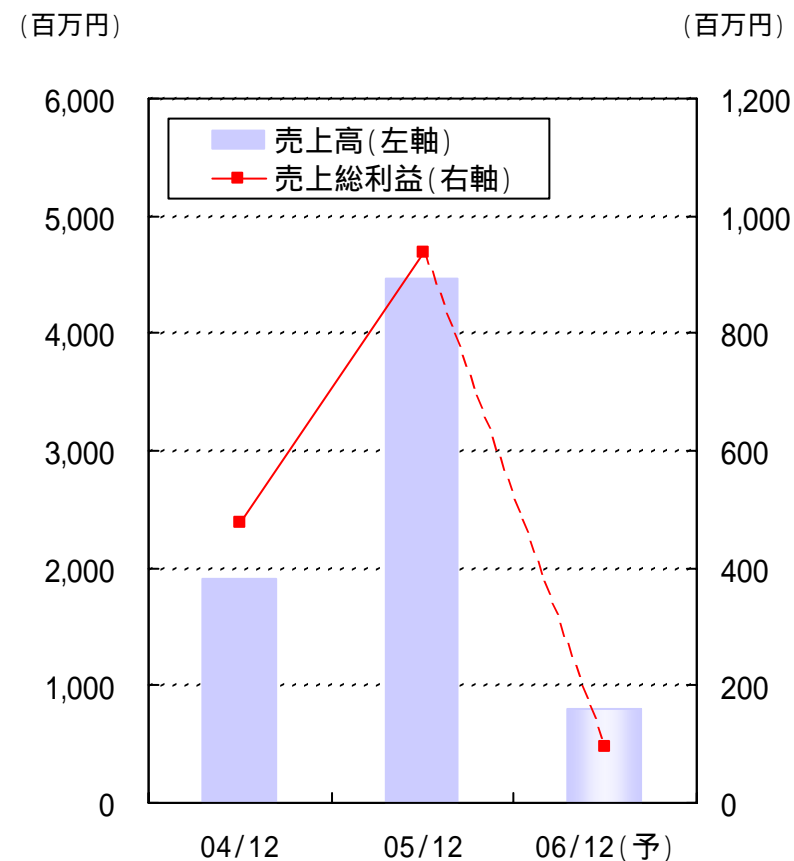
- 05/12期は、「ランドコム麻布台ビル」「ランドコム島津山」「真砂町ビル」など計5物件を販売。
- 今期(06/12期)は、渋谷宇田川町のプロジェクト、北海道ニセコの不動産開発事業の一部などを売上に計画。



事業別 マンション関連事業

(単位:百万円)	04/12 実績	05/12 実績	06/12 計画
売上高	1,905	4,469	794
売上総利益	477	936	95
売上総利益率	25.0%	20.9%	12.1%

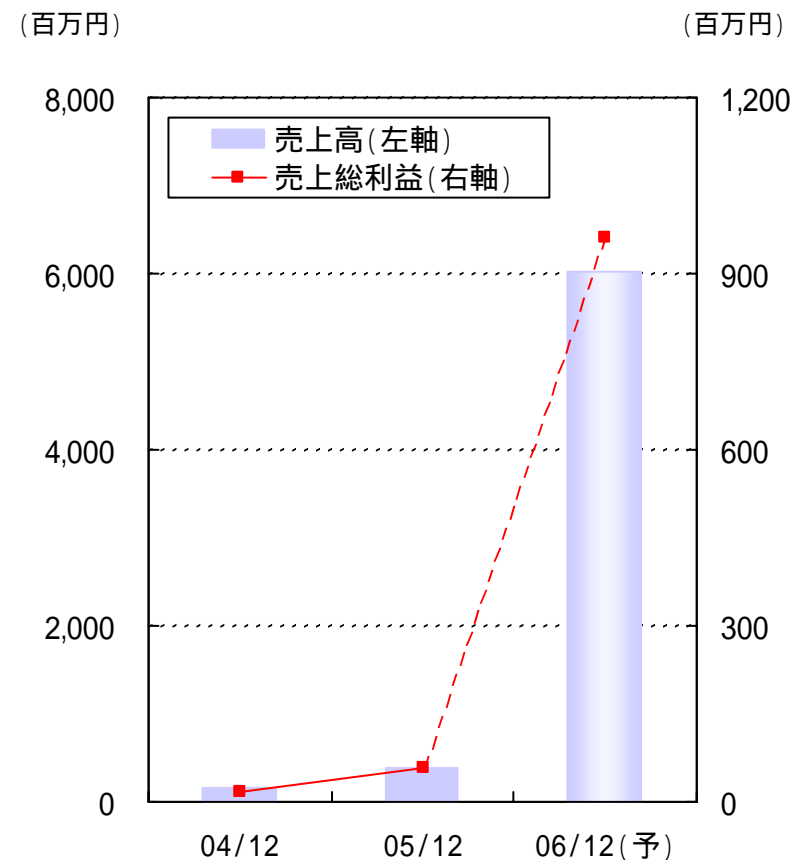
- 05/12期は、「押上」「高田馬場」「三田」など計10物件を販売。
- 今期(06/12期)は、ワンルームマンション1棟を計画。他に、07/12期に引渡し予定の物件を既に3棟着手中。



事業別 ハウス関連事業

(単位:百万円)	04/12 実績	05/12 実績	06/12 計画
売上高	153	386	6,016
売上総利益	17	58	963
売上総利益率	11.5%	15.0%	16.0%

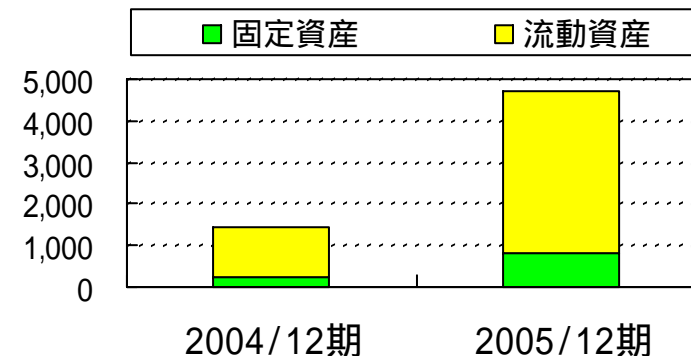
- 05/12期は、「ランドコム逗子」「広島井口」など計6物件を販売。
- 景気回復の中、戸建需要が伸長することを見込み、今期(06/12期)は5プロジェクトを計画。
- また、日本トップレベルの建築家と共同で進めるアーティストホーム構想が今期中に始動の予定。(詳細後述)



貸借対照表

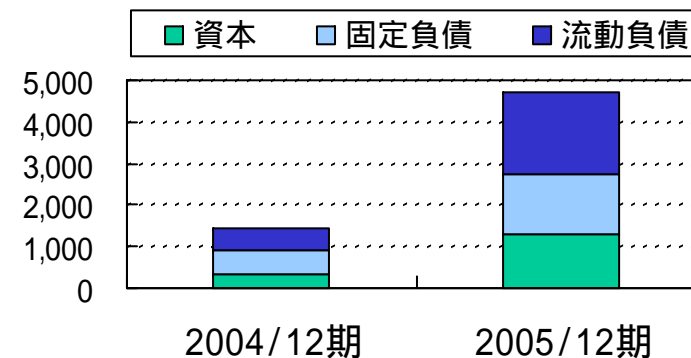
【資産】

(単位:百万円)	04/12期	05/12期	増減
流動資産	1,202	3,905	2,703
現金及び預金	223	825	602
たな卸資産	792	3,013	2,221
固定資産	224	816	592
資産合計	1,426	4,722	3,296



【負債・資本】

(単位:百万円)	04/12期	05/12期	増減
流動負債	502	1,932	1,430
短期借入金	205	30	175
一年内返済予定長期借入金	28	1,474	1,445
固定負債	582	1,440	858
長期借入金	551	1,054	503
資本合計	341	1,349	1,007
負債及び資本合計	1,426	4,722	3,296



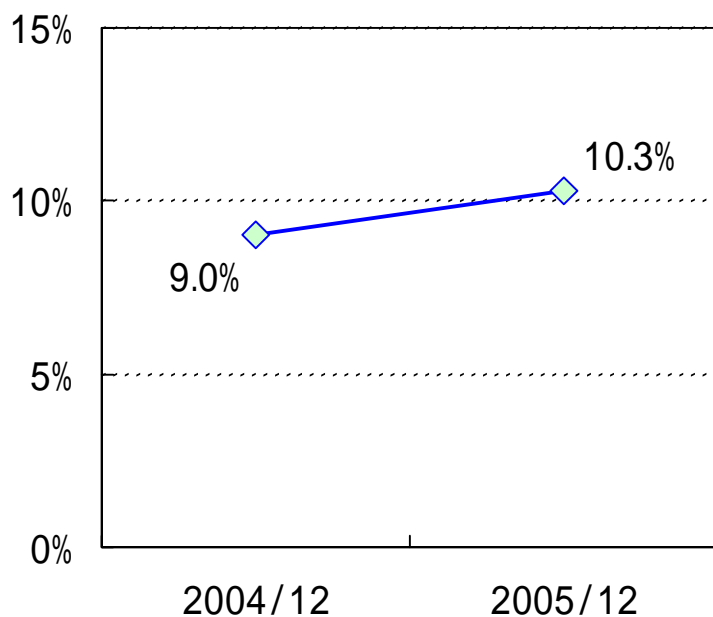
IPO時の新株発行 555
 新株予約権の権利行使 11
 利益剰余金 440

自己資本比率	24.0%	28.6%	4.6%
--------	-------	-------	------

主要財務指標

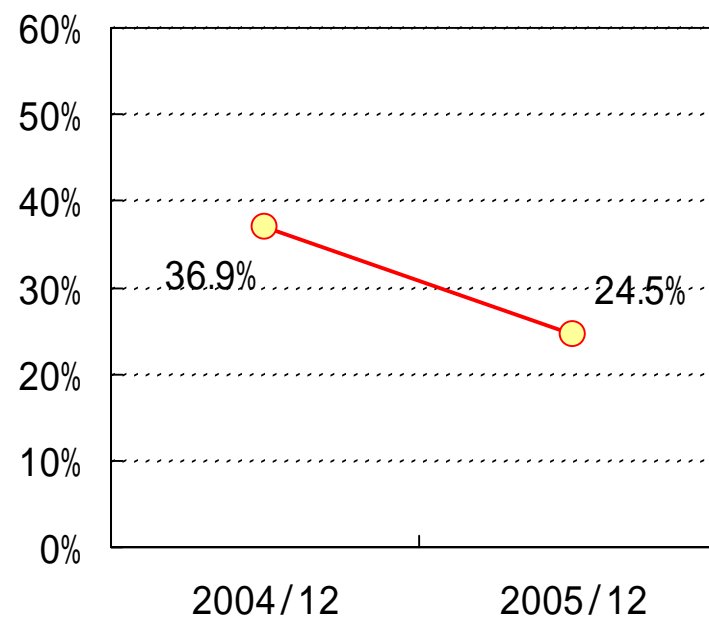
経営指標としては、売上高経常利益率15%を目標とする

売上高経常利益率



ROA

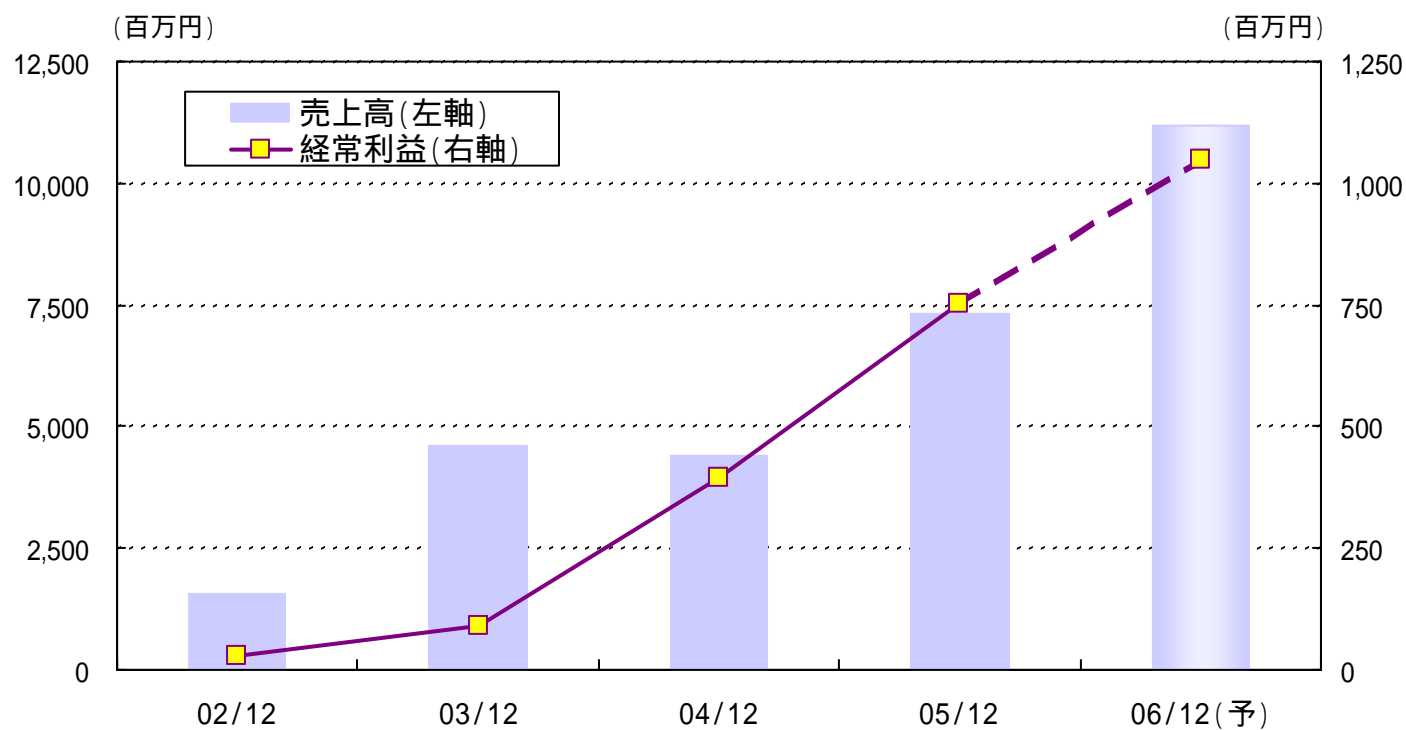
(総資産経常利益率 * 平残ベース)



当社は、成長性、収益性向上を重要な経営課題と位置付け、経常利益の拡大を目指しており、中長期的には**売上高経常利益率15%**の達成を経営目標とする。

2006年12月期業績予想

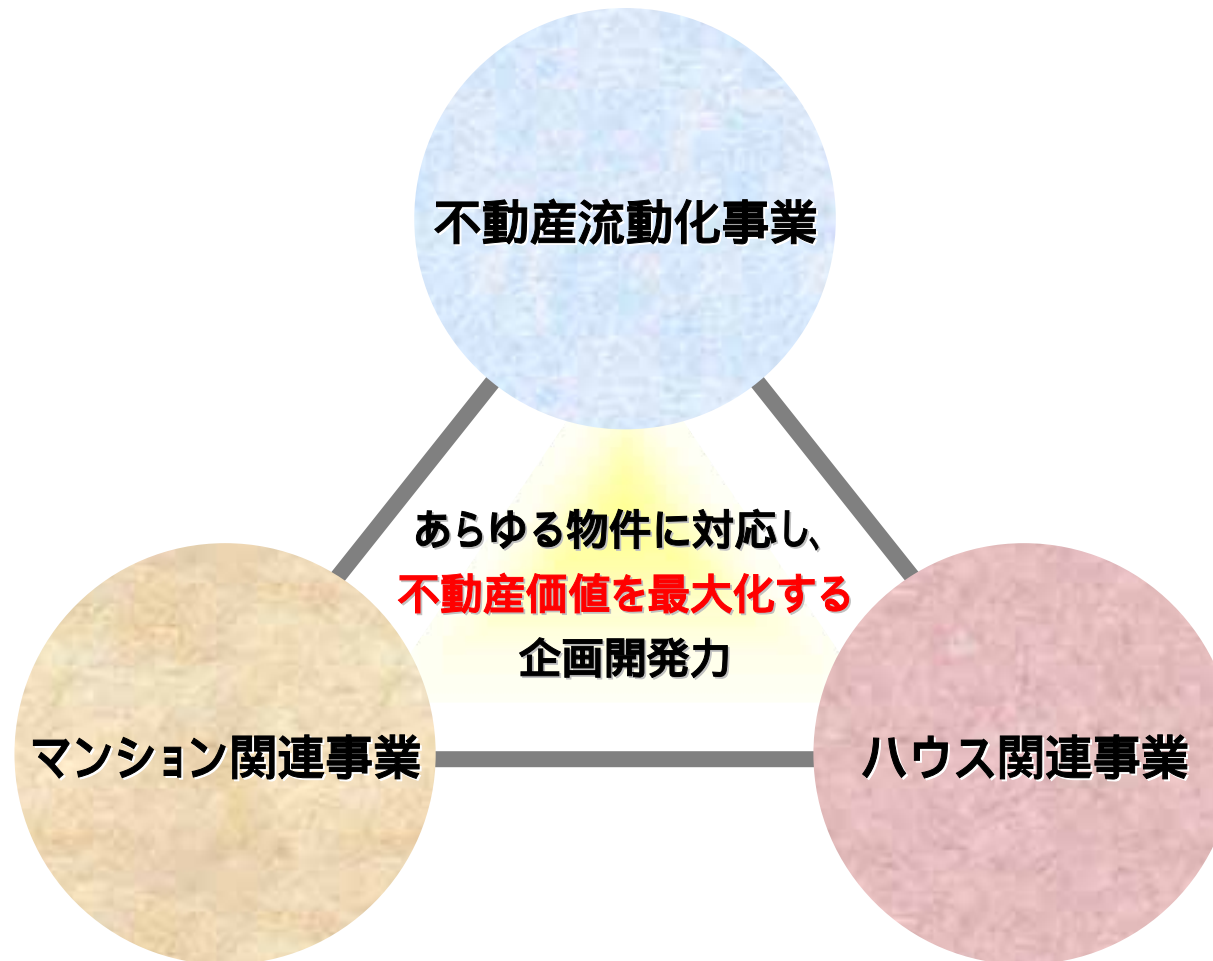
	前	期	比
売上高	11,184百万円	3,874百万円増	(+ 53.0%)
経常利益	1,048百万円	296百万円増	(+ 39.4%)
当期純利益	608百万円	168百万円増	(+ 38.2%)



3. 事業内容

当社の主要事業

一言で表わすと、企画開発に特化した「不動産メーカー」



「不動産メーカー」の意味するところ

「不動産メーカー」である当社は市況の影響が小さい

当社

・物件に応じた形での開発を手懸ける「不動産メーカー」である為、あらゆる不動産が仕入の対象となる。

・当社は企画開発に特化した組織体制。
・販売については、高額物件からリーズナブルな物件まで、物件に応じて有力な外部の大手不動産仲介会社に委託をしている。

・販売は外部の大手仲介会社に委託するので、必要以上に販売コストがかかることはない。
・仕入の対象となる物件の間口が広い為、他社との仕入れ競争に巻き込まれにくい。

マンションデベロッパー

・マンションに適した立地のみ。
(駅徒歩圏内など制約条件有り)

・企画開発から販売部隊まで自社で抱える。
マンションにはマンション販売のやり方、戸建であれば戸建販売のやり方があり、それぞれ異なる為、自社で販売部隊を抱えていると、取り扱う物件を柔軟に変えることは難しい。

・不動産市況が過熱すると、同業者間の競争に巻き込まれ、仕入コスト増、販売コスト増により収益性が低減。

仕入の間口

組織体制

結論

当社の事業ポートフォリオの特徴・強み

事業ポートフォリオの特徴

- 需給環境、市場ニーズを見極め、あらゆる物件に対応した事業ポートフォリオ
… 不動産流動化事業 / マンション関連事業 / ハウス関連事業



当社の強み

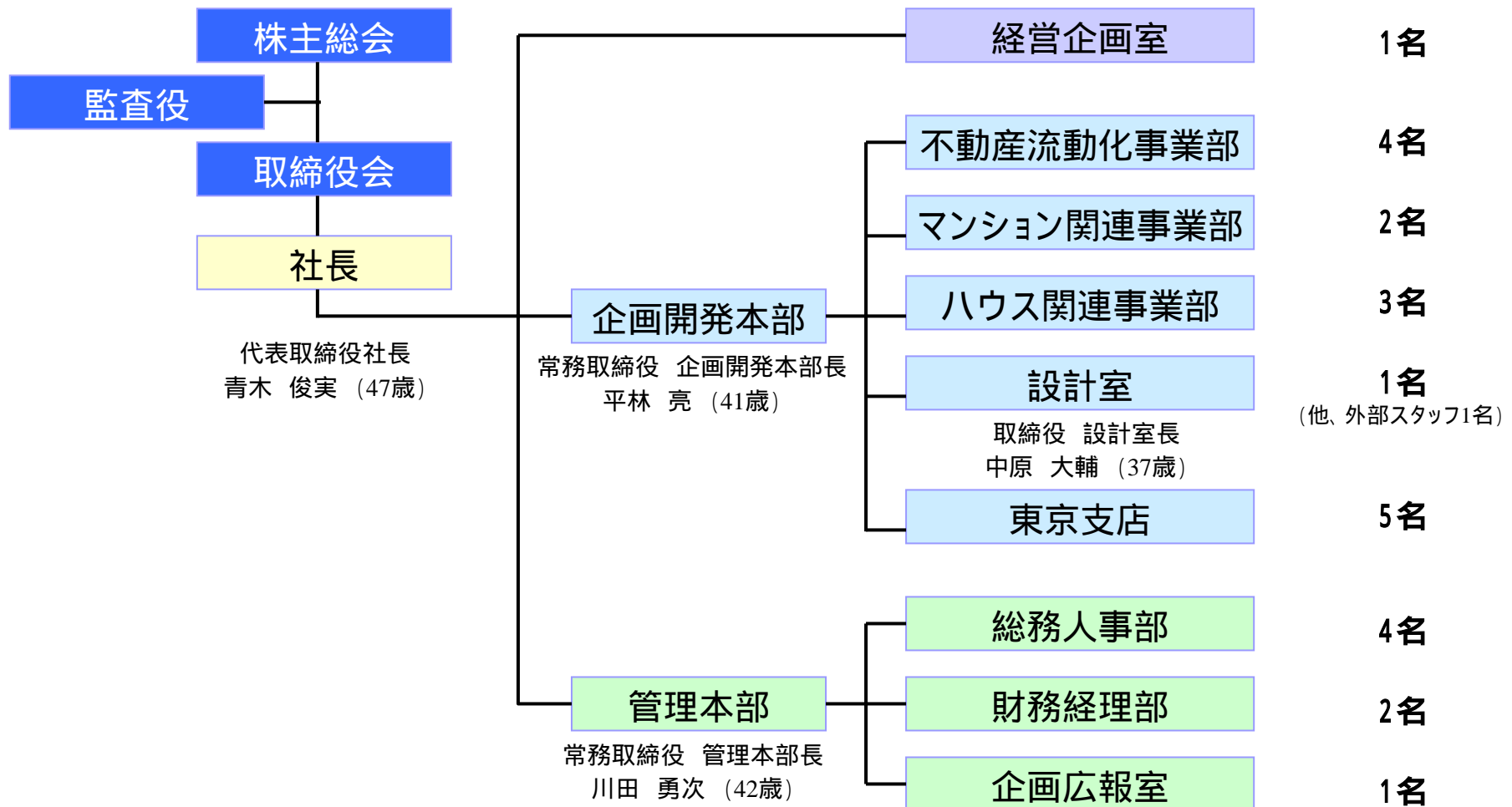
- 不動産事業の川上に位置し、企画・開発に特化した「**不動産メーカー**」
- 販売部隊を社内に抱えない**少数精鋭**のプロフェッショナル集団
- **幅広い情報ネットワーク**と徹底した分析によるスピーディな用地購入

結果として、一人当たりの付加価値が高い**高効率経営**を実現

当社の組織体制

スペシャリストで固めた少数精鋭の組織体制

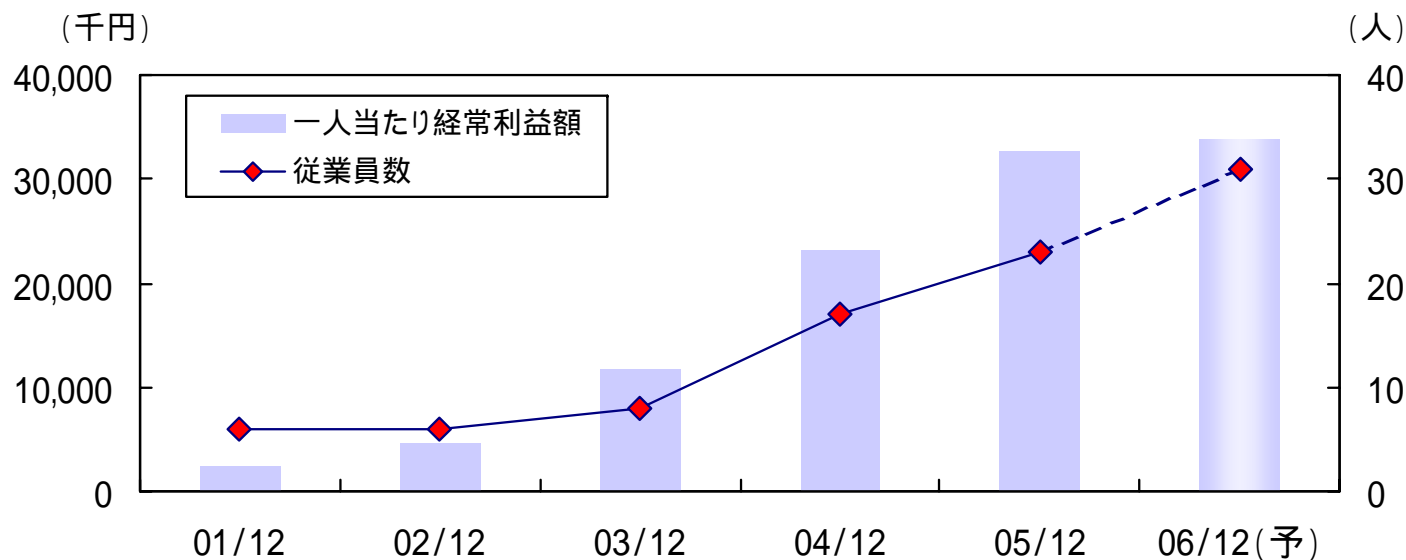
下記は従業員数



2005年12月31日現在

社員数と一人当たり経常利益の推移

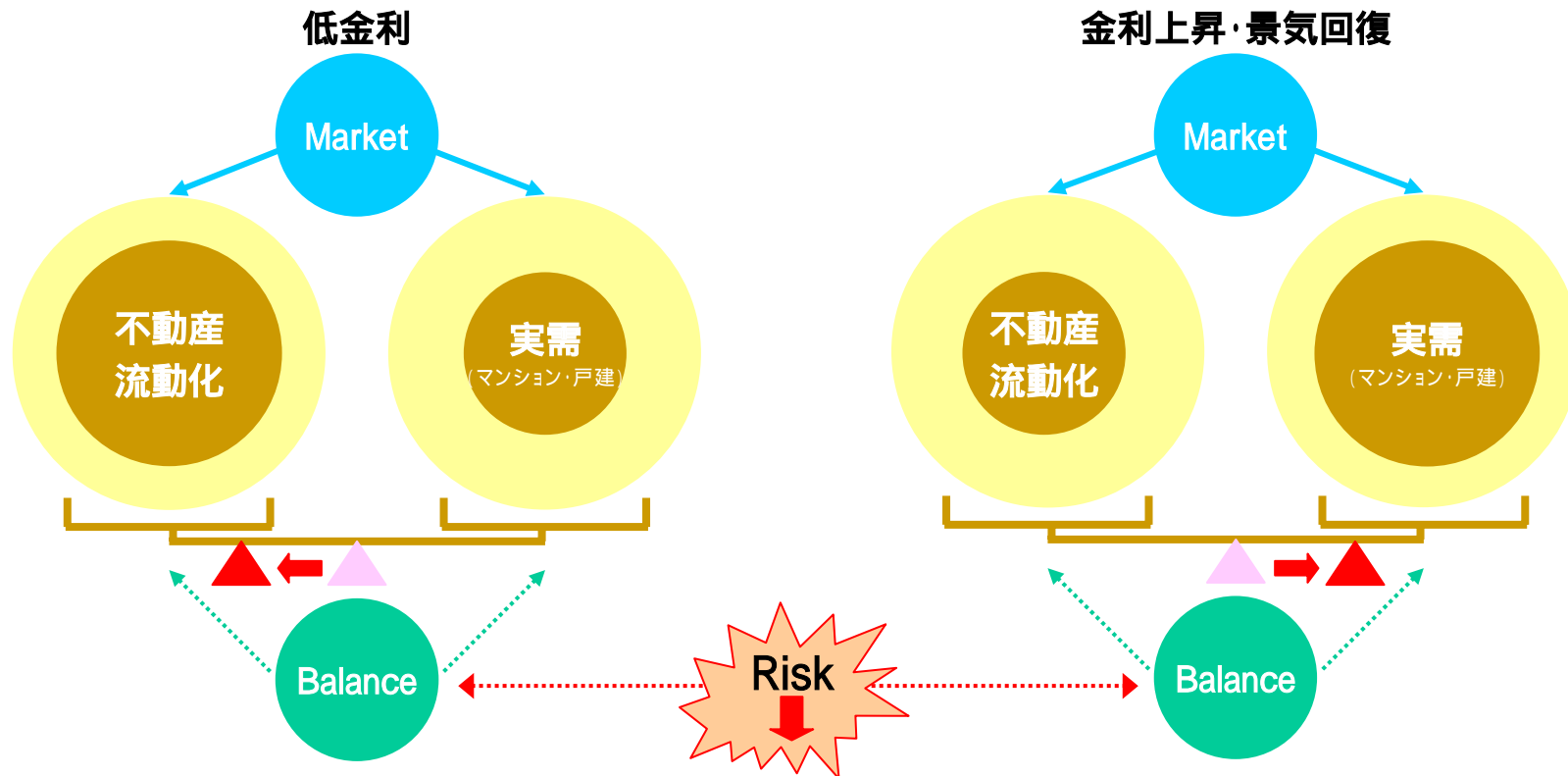
業容の拡大に伴い、一人当たりの利益額も拡大傾向



	01/12	02/12	03/12	04/12	05/12	06/12(予)
経常利益額	15,038 千円	27,187 千円	92,958 千円	394,764 千円	752,630 千円	1,048,638 千円
従業員数	6人	6人	8人	17人	23人	31人
一人あたり 経常利益額	2,506 千円	4,531 千円	11,620 千円	23,221 千円	32,723 千円	33,827 千円

市場環境の変化に合ったバランス経営

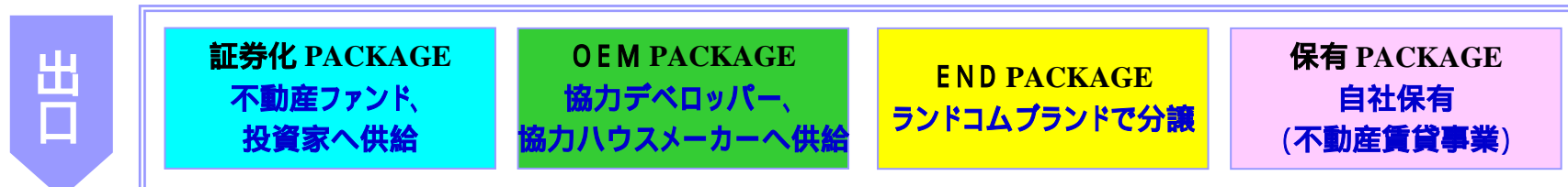
少数精鋭主義により市場の変化へ迅速・柔軟に対応
需給環境を見極め「流動化」と「実需」の判断をし、リスクを軽減



「不動産流動化事業」と、実需型の「マンション・ハウス関連事業」の2極体制で、
どのような市場動向・経済状況においても商品供給できる、**バランス経営**を展開。

物件のフローから見た当社の事業構造

あらゆる種類の不動産が当社の事業対象となり得る



OEM (original equipment manufacturing)とは、相手先ブランドによる受注生産のことを言います。当社では、取得した不動産を供給先の意向に基づいて、プロジェクトの企画、開発許認可・建築確認の取得等をし、協力デベロッパー・協力ハウスメーカーに供給する事業を意味する用語として使用しています。

【不動産流動化事業の事例】

開成町プロジェクト



物件概要

所在地 : 神奈川県足柄上郡開成町
敷地面積 : 5,132.24m² (1,552.50坪)
建物概要 : 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
延床面積 : 998.40m² (320.01坪) × 4棟
戸数 : 64戸

購入経緯

- 金融機関からの紹介物件

ポイント

- 社宅をコンバージョンし、リニューアル中古分譲マンション事業として企画し、マンション業者へ供給

Before



After



【不動産流動化事業の事例】

・ ランドコム島津山



物件概要

所在地 : 東京都品川区北品川6丁目400番9
敷地面積 : 195.56m²
建物概要 : RC造、地下1階、地上6階建
現況 : 2005年12月竣工

購入経緯

- 取引先からの紹介物件

ポイント

- 賃貸マンション
- (株)西松ビルサービスが建設・工事
- SPC(不動産ファンド)に売却

【マンション関連事業の事例】

- ランドコム横濱富岡



物件概要

所在地 / 神奈川県横浜市金沢区富岡東
構造・規模 / 鉄筋コンクリート造地上6階建、3階建、地下1階
総戸数 / 55戸
2001年2月竣工

- ランドコム恵比寿・代官山



物件概要

所在地 / 東京都渋谷区恵比寿西
構造・規模 / 鉄骨鉄筋コンクリート造地上13階建
総戸数 / 51戸
2003年1月竣工

【マンション関連事業の事例】

- ・ ランドコム押上



物件概要

所在地 / 東京都墨田区業平4丁目
構造・規模 / SRC造 地上10階建
総戸数 / 47戸
2005年2月竣工

【ハウス関連事業の事例】

- ・ ランドコム逗子



物件概要

所在地 / 神奈川県逗子市

総戸数 / 3戸

特徴 / JR横須賀線「逗子」駅徒歩6分、
海まで10分の借地権付戸建分譲事業

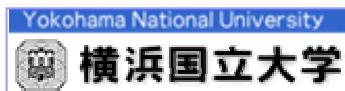
横浜国立大学との産学連携による共同研究

企画開発型の不動産メーカーだから実現できる産学協同研究

Research and Development

高付加価値不動産の開発を目指す

新たな付加価値、新たなビジネスチャンスを追求する為に、産学連携による共同研究を開始



横浜国立大学
北山教授



高付加価値不動産の創出

- 次世代型住宅開発
- コンセプト型都市開発
- 都市住居モデル研究
- 都市空地ネットワーク

自治体とのパイプ作り

- ベンチャー企業から一段上の企業ステイタスの確立
- 自治体との信頼関係の形成
自治体コンペへの参画

4. 今後の事業展開について

- 今期はハウス関連事業の売上の計画値が大きいですが、中長期的には、市況を見てその時々に応じた最適な事業ポートフォリオの構築を図る。

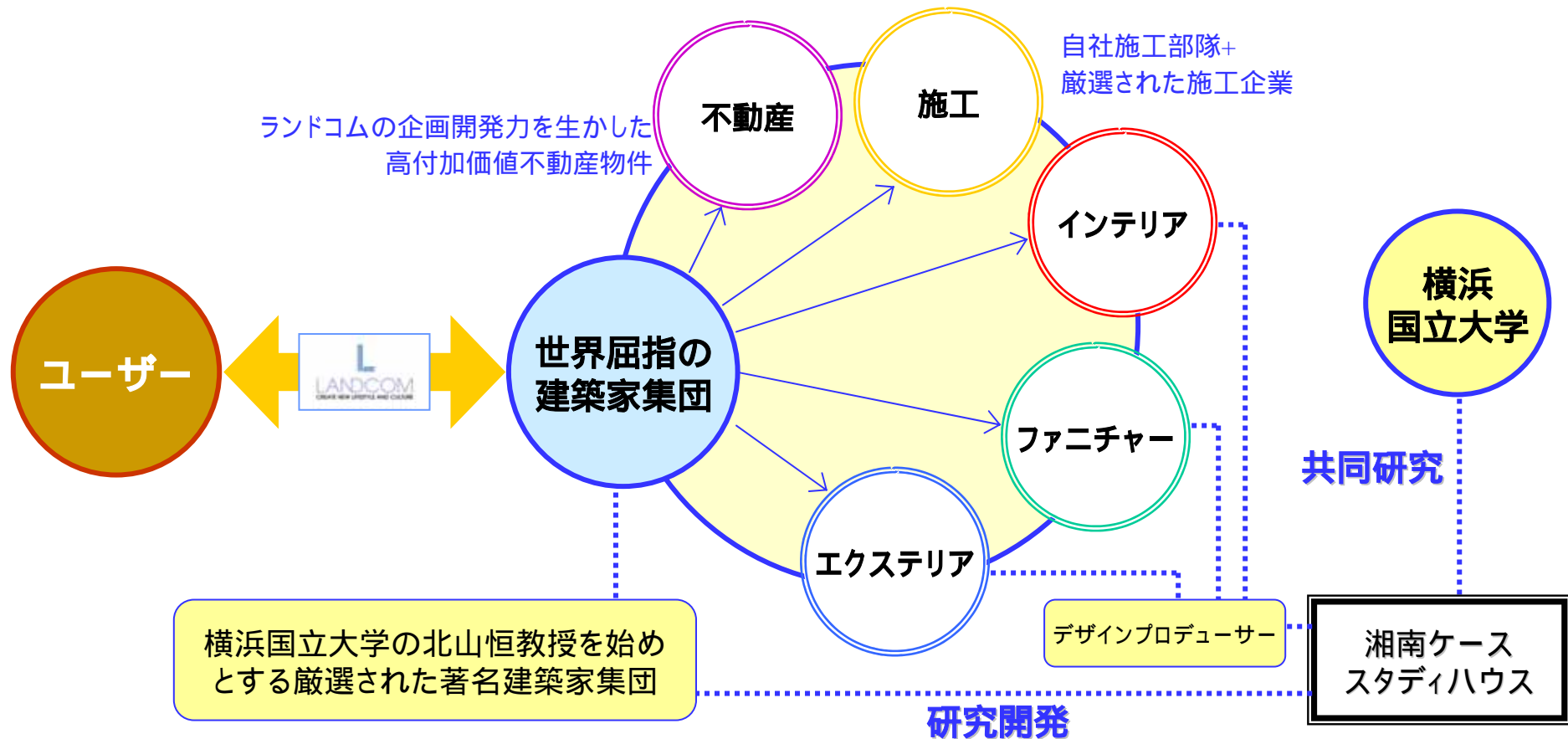
- 内需産業と位置付けられる不動産業において、「グローバルな視点を持った不動産企業」を目指す。
 1. 外国人を対象とした不動産開発事業の展開
 2. 外国における不動産開発事業の研究

- 「起業家精神」を持った不動産企業として、既存の枠に囚われない発想で、不動産の企画開発を実現していく。

【アーティストホーム構想】

世界屈指の建築家集団がユーザーニーズに合った
本物のデザイナーズハウスを創る。

【新たなスタイルのハウスメーカー】



【北海道ニセコにおける開発事業】

事業概要

- ・近年急増中の北海道ニセコのオーストラリア人観光客を対象とした不動産開発事業。
- ・当社の不動産メーカーとしての企画開発力、久米設計の建築ノウハウ、ニセコリアルエステートのオーストラリア人に対する事業モデル及び販売・運営管理のノウハウを融合した事業展開。

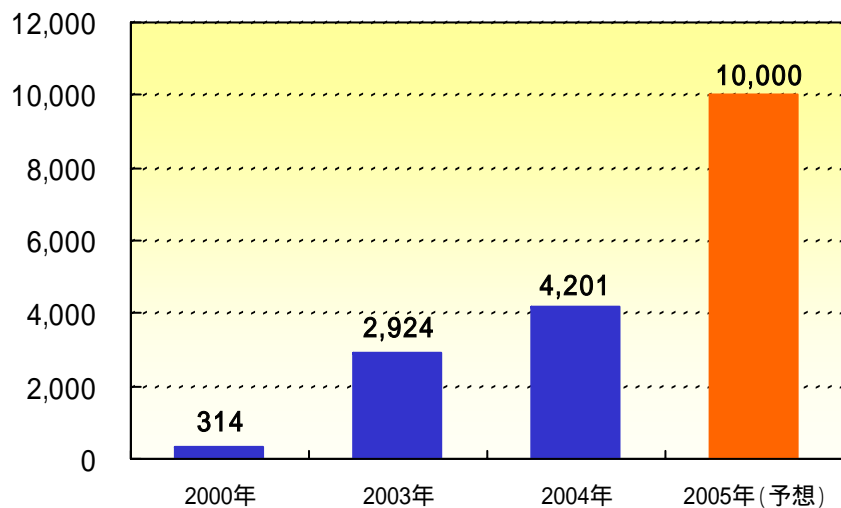
久米設計の概要

名称 : 株式会社久米設計
 所在地 : (本社) 東京都江東区潮見2-1-22
 事業内容: 設計・建築に関すること全般
 設立 : 1932年10月1日
 代表者 : 代表取締役社長 岡本 賢

ニセコリアルエステートの概要

名称 : 株式会社NISECO REAL ESTATE
 所在地 : 北海道虻田郡倶知安町南1条西1丁目33番地
 事業内容: 不動産の売買、仲介、開発、賃貸借及び管理
 設立 : 1995年4月19日
 代表者 : 代表取締役社長 カー・ベンジャミン・レイトン

当所に滞在したオーストラリアからの観光客数の推移

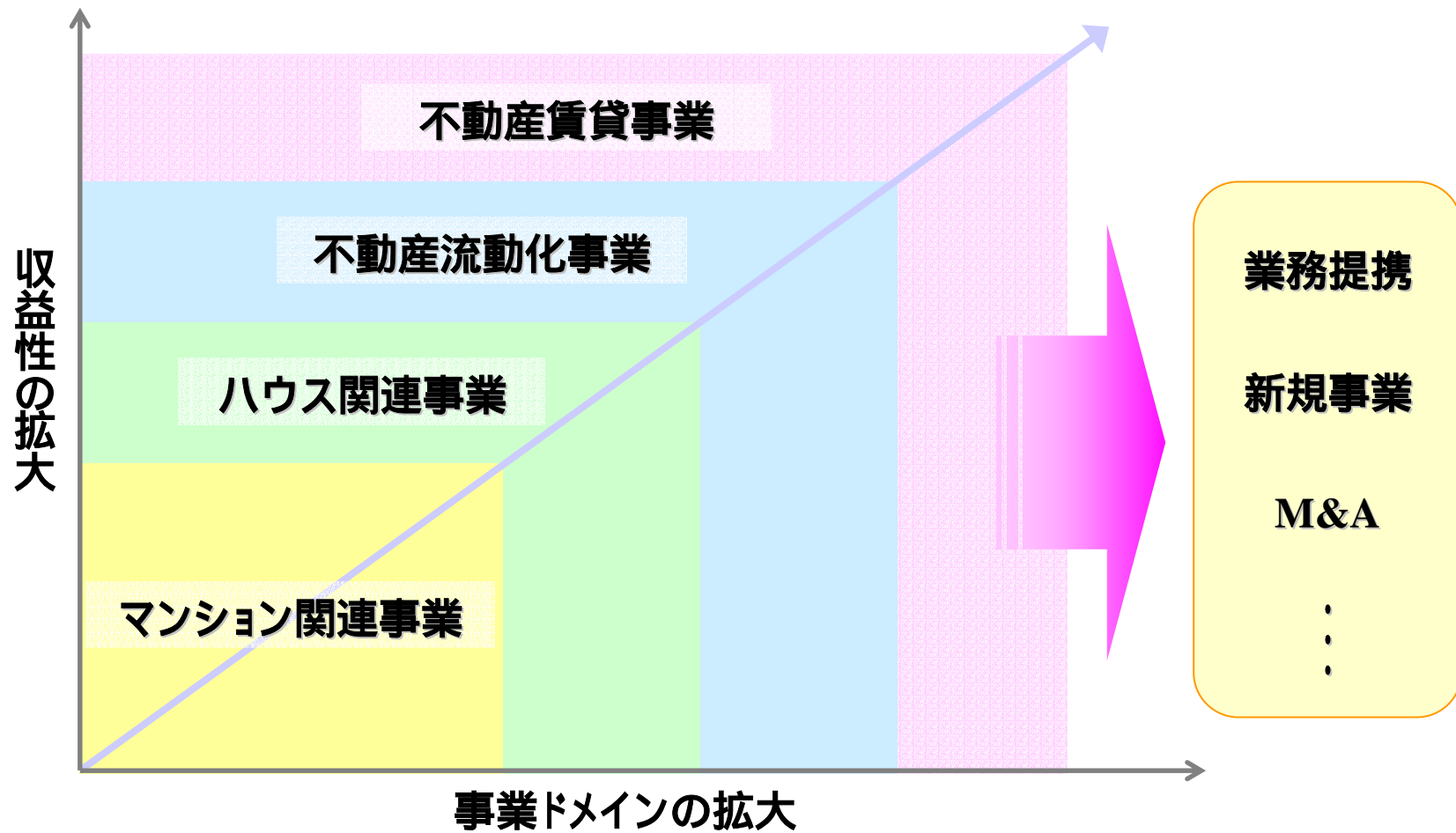


各種公表資料並びに、倶知安町役場広報へのヒアリング調査に基づき当社作成



中長期成長イメージ

中長期のターゲットとして売上高300億円を目指す



本資料における注記事項

- ・ 本資料もしくは口頭による説明において、歴史的事実でないものは、一定の前提の下に作成した将来の見通しです。これらは、現在入手可能な情報を基に当社経営陣が判断したものであり、リスクや不確実性を含んでおります。
- ・ 本資料は、株主・投資家等の皆様に当社の経営方針、計画、財務状況等の情報をご理解いただくことを目的としており、利用者に対して、当社の株式の購入、売却等、投資を勧誘するものではありません。投資に関する決定は、利用者ご自身の判断において行われるようお願いいたします。
- ・ 情報・資料の掲載には注意を払っておりますが、掲載された情報の内容が正確であるか等について一切保証するものではありません。また、掲載された情報またはその誤りについて、その理由の如何に関わらず、当社は一切責任を負うものではありません。

< 連絡先 >

ランドコム株式会社 経営企画室 上田 宏幸

Email: ir@landcom.co.jp

TEL : 045 - 664 - 2001 (代表) FAX : 045 - 664 - 2003

URL : <http://www.landcom.co.jp/>