

平成20年12月期 第1四半期財務・業績の概況

平成20年5月15日

上場会社名 ランドコム株式会社 上場取引所 東証二部
 コード番号 8948 URL <http://www.landcom.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 青木 俊実 TEL (045) 664-2001
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長 (氏名) 上田 宏幸

(百万円未満切捨て)

1. 平成20年12月期第1四半期の連結業績 (平成20年1月1日 ~ 平成20年3月31日)

当社は、平成18年12月期より連結財務諸表を作成しているため、平成19年12月期第1四半期の対前年増減率については記載しておりません。

(1) 連結経営成績 (%表示は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		四半期(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
20年12月期第1四半期	868	△34.5	△269	—	△550	—	△571	—
19年12月期第1四半期	1,325	—	△16	—	△102	—	△84	—
19年12月期	27,970	114.4	3,817	127.7	2,494	72.8	1,582	96.9

	1株当たり四半期(当期)純利益		潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益	
	円	銭	円	銭
20年12月期第1四半期	△2,676	98	—	—
19年12月期第1四半期	△394	46	—	—
19年12月期	7,374	33	7,245	86

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円	%	円	銭	
20年12月期第1四半期	48,271	4,049	4,049	8.4	18,968	75		
19年12月期第1四半期	20,772	3,199	3,199	15.4	14,987	27		
19年12月期	46,671	4,883	4,883	10.5	22,610	09		

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー		投資活動によるキャッシュ・フロー		財務活動によるキャッシュ・フロー		現金及び現金同等物期末残高	
	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円	百万円
20年12月期第1四半期	△1,393	△875	2,059	585				
19年12月期第1四半期	△2,212	△20,876	2,911	1,643				
19年12月期	△22,737	△2,923	25,490	794				

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金					
	中間期末		期末		年間	
	円	銭	円	銭	円	銭
19年12月期	—	—	1,200	00	1,200	00
20年12月期(予想)	—	—	1,800	00	1,800	00

3. その他

- (1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
- (2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用の有無 : 無
- (3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更の有無 : 有
- (注) 詳細は、4ページ【定性的情報・財務諸表等】4. その他をご覧ください。

【定性的情報・財務諸表等】

1. 連結経営成績に関する定性的情報

当第1四半期における我が国経済は、昨年度に引き続きサブプライムローン問題に端を発した不動産・金融市場の混乱を初め、地価・建築コストの上昇に伴う住宅投資の減少などにより、全般的に減速懸念が出てまいりました。

このような状況のもと、当社グループは、引き続き「不動産価値の最大化」をテーマに企画開発に特化した不動産メーカーとして、不動産流動化事業、マンション関連事業及びハウス関連事業の既存事業の展開に加え、不動産事業の多角化・国際化への取り組みとして、新規事業の企画・立案を推進してまいりました。また一方で、このような厳しい資金調達環境下においても健全かつ機動的な資金調達ができるよう今まで以上に金融機関とのリレーションの強化に励んでまいりました。

以上の結果、当第1四半期（平成20年1月1日～平成20年3月31日）における経営成績は、売上高868,481千円（前年同四半期比34.5%減）、営業利益△269,072千円（前年同四半期は16,824千円の営業損失）、経常利益△550,865千円（前年同四半期は102,661千円の経常損失）、当期純利益△571,549千円（前年同四半期は84,218千円の当期純損失）となりました。

事業の種類別セグメントの業績は以下の通りであります。

（不動産流動化事業）

当第1四半期の売上高はありませんでした。

（マンション関連事業）

当第1四半期は、「上星川」の販売により売上高457,939千円（前年同四半期比100.0%増）、営業利益△4,432千円（前年同四半期は33,809千円の営業損失）となりました。

（ハウス関連事業）

当第1四半期は、「富岡西」「鎌倉西御門」の販売により売上高241,100千円（前年同四半期比46.0%減）、営業利益△16,050千円（前年同四半期比159.4%減）となりました。

（その他の事業）

当第1四半期は、保有不動産及び不動産流動化事業用の賃貸物件の賃料収入が昨年度からの物件取得に伴い、保有物件が増加したことから142,740千円（前年同四半期比50.9%増）となり、その他売上高等につきましては26,702千円（前年同四半期比427.0%増）、営業利益31,036千円（前年同四半期比0.5%増）となりました。

2. 連結財政状態に関する定性的情報

財政状態

（流動資産）当第1四半期連結会計期間末の流動資産は、たな卸資産の増加25,022,078千円等があり、43,995,665千円（前年同四半期比133.7%増）となりました。

（固定資産）当第1四半期連結会計期間末の固定資産は、賃貸用不動産の増加2,780,165千円等があり、4,275,550千円（前年同四半期比119.3%増）となりました。

（流動負債）当第1四半期連結会計期間末の流動負債は、物件購入に伴う借入金等が17,320,069千円増加したことにより29,104,951千円（前年同四半期比185.8%増）となりました。

（固定負債）当第1四半期連結会計期間末の固定負債は、物件購入に伴う借入金等が7,578,129千円増加したこと等により44,221,293千円（前年同四半期比498.4%増）となりました。

（純資産）当第1四半期連結会計期間末の純資産の合計は、第1四半期純損失571,549千円及び配当金の支払い259,206千円等があり、4,049,923千円（前年同四半期比26.6%増）となりました。

キャッシュ・フローの状況

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果減少した資金は、1,393,222千円となりました。これは主にたな卸資産の増加に伴う資金の減少額653,725千円等があったことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果減少した資金は、875,911千円となりました。これは主に賃貸用不動産の取得等による支出916,102千円等があったことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果増加した資金は、2,059,934千円となりました。これは事業用地仕入資金等のための短期借入金の増加977,725千円及び長期借入金の借入による収入1,275,000千円並びに長期借入金の返済による支出233,438千円等があったことによるものであります。

3. 連結業績予想に関する定性的情報

平成20年2月14日公表の「平成19年12月期 決算短信」に記載の通り、当該業績予想の修正はありません。

4. その他

(1) 期中における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）
該当事項はありません。

(2) 会計処理の方法における簡便な方法の採用
該当事項はありません。

(3) 最近連結会計年度からの会計処理の方法の変更
(減価償却資産の減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、平成19年4月1日以降に取得したものについては、改正後の法人税法に基づく方法に変更しております。

これに伴う損益への影響は軽微であります。

5. (要約) 四半期連結財務諸表

(1) (要約) 四半期連結貸借対照表

区分	前年同四半期 (平成19年12月期 第1四半期末)	当四半期 (平成20年12月期 第1四半期末)	増 減		(参考) 前期 (平成19年12月期末)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)
(資産の部)					
I 流動資産					
1. 現金及び預金	1,667,456	1,615,676	△51,780	△3.1	1,842,881
2. 受取手形及び売掛金	116,936	8,662	△108,274	△92.6	9,654
3. たな卸資産	16,035,151	41,057,230	25,022,078	156.0	40,425,957
4. その他	1,002,913	1,314,096	311,182	31.0	994,279
流動資産合計	18,822,459	43,995,665	25,173,206	133.7	43,272,772
II 固定資産					
1. 有形固定資産					
(1) 土地	762,006	3,330,717	2,568,710	337.1	2,402,189
(2) その他	257,066	489,011	231,945	90.2	500,280
有形固定資産合計	1,019,073	3,819,728	2,800,655	274.8	2,902,469
2. 無形固定資産	3,450	5,605	2,154	62.5	5,846
3. 投資その他の資産	948,457	471,616	△476,841	△50.3	511,416
貸倒引当金	△21,400	△21,400	—	0.0	△21,400
投資その他の資産合計	927,057	450,216	△476,841	△51.4	490,016
固定資産合計	1,949,581	4,275,550	2,325,969	119.3	3,398,332
資産合計	20,772,040	48,271,216	27,499,176	132.4	46,671,104

区分	前年同四半期 (平成19年12月期 第1四半期末)	当四半期 (平成20年12月期 第1四半期末)	増 減		(参考) 前期 (平成19年12月期末)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)
(負債の部)					
I 流動負債					
1. 支払手形及び買掛金	179,345	370,703	191,357	106.7	514,751
2. 短期借入金	2,329,000	8,702,725	6,373,725	273.7	7,725,000
3. 一年内返済予定長期借入金	1,184,802	11,671,146	10,486,344	885.1	10,674,232
4. コマーシャルペーパー	—	300,000	300,000	—	—
5. 一年内償還予定社債	—	160,000	160,000	—	160,000
6. 前受金	5,583,376	5,779,470	196,094	3.5	5,650,260
7. その他	905,955	2,120,906	1,214,951	134.1	1,997,530
流動負債合計	10,182,479	29,104,951	18,922,472	185.8	26,721,774
II 固定負債					
1. 社債	220,000	830,000	610,000	277.3	830,000
2. 長期借入金	7,085,105	14,053,235	6,968,129	98.3	14,008,587
3. その他	84,597	233,106	148,508	175.5	226,849
固定負債合計	7,389,703	15,116,341	7,726,637	104.6	15,065,437
負債合計	17,572,183	44,221,293	26,649,109	151.7	41,787,211
(純資産の部)					
I 株主資本					
1. 資本金	953,782	972,189	18,407	1.9	972,189
2. 資本剰余金	966,282	984,689	18,407	1.9	984,689
3. 利益剰余金	1,279,607	2,115,268	835,661	65.3	2,946,023
株主資本合計	3,199,671	4,072,147	872,476	27.2	4,902,903
II 評価・換算差額等					
1. その他有価証券評価差額金	185	142	△42	△23.0	186
2. 繰延ヘッジ損益	—	△22,367	△22,367	—	△19,196
評価・換算差額等合計	185	△22,224	△22,410	—	△19,196
純資産合計	3,199,857	4,049,923	850,066	26.6	4,883,893
負債純資産合計	20,772,040	48,271,216	27,499,176	132.4	46,671,104

(2) (要約) 四半期連結損益計算書

科 目	前年同四半期 (平成19年12月期 第1四半期)	当四半期 (平成20年12月期 第1四半期)	増 減		(参考) 前期 (平成19年12月期)
	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)	増減率 (%)	金額 (千円)
I 売上高	1,325,312	868,481	△456,830	△34.5	27,970,487
II 売上原価	1,005,833	690,489	△315,343	△31.4	22,428,421
売上総利益	319,479	177,992	△141,486	△44.3	5,542,066
III 販売費及び一般管理費	336,303	447,064	110,760	32.9	1,724,974
営業利益又は営業損失 (△)	△16,824	△269,072	△252,247	—	3,817,091
IV 営業外収益					
1. 受取利息	402	1,030	627	156.0	1,295
2. 受取配当金	—	—	—	—	11
3. デリバティブ収益	212	—	△212	△100.0	873
4. その他	1,125	5,163	4,037	358.7	65,735
営業外収益合計	1,740	6,193	4,452	255.8	67,916
V 営業外費用					
1. 支払利息	59,434	258,182	198,747	334.4	748,638
2. 支払手数料	28,118	29,743	1,624	5.8	560,536
3. その他	24	60	36	153.8	81,616
営業外費用合計	87,577	287,986	200,409	228.8	1,390,790
経常利益又は経常損失 (△)	△102,661	△550,865	△448,204	—	2,494,216
VI 特別利益	—	—	—	—	307,605
VII 特別損失	—	—	—	—	49,992
税金等調整前四半期(当期)純利益 又は税金等調整前四半期純損 (△)	△102,661	△550,865	△448,204	—	2,751,829
法人税、住民税及び事業税	738,655	770	△737,884	△99.9	2,037,525
法人税等調整額	△757,098	19,912	777,011	—	△867,894
四半期(当期)純利益又は四半期 (当期)純損失 (△)	△84,218	△571,549	△487,330	—	1,582,198

(3) (要約) 四半期連結株主資本等変動計算書

前年同四半期 (自 平成19年1月1日 至 平成19年3月31日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年12月31日 残高 (千円)	953,782	966,282	1,438,551	3,358,616
当四半期中の変動額				
剰余金の配当	—	—	△74,726	△74,726
四半期純損失 (△)	—	—	△84,218	△84,218
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額 (純額)	—	—	—	—
当四半期中の変動額合計 (千円)	—	—	△158,944	△158,944
平成19年3月31日 残高 (千円)	953,782	966,282	1,279,607	3,199,671

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算差額等合計	
平成18年12月31日 残高 (千円)	149	149	3,358,765
当四半期中の変動額			
剰余金の配当	—	—	△74,726
四半期純損失 (△)	—	—	△84,218
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額 (純額)	36	36	36
当四半期中の変動額合計 (千円)	36	36	△158,908
平成19年3月31日 残高 (千円)	185	185	3,199,857

当四半期 (自 平成20年1月1日 至 平成20年3月31日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成19年12月31日 残高 (千円)	972,189	984,689	2,946,023	4,902,903
当四半期中の変動額				
新株の発行	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—
四半期純損失 (△)	—	—	△571,549	△571,549
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額 (純額)	—	—	△259,206	△259,206
当四半期中の変動額合計 (千円)	—	—	△830,755	△830,755
平成20年3月31日 残高 (千円)	972,189	984,689	2,115,268	4,072,147

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成19年12月31日 残高(千円)	186	△19,196	△19,009	4,883,893
当四半期中の変動額				
新株の発行	—	—	—	—
剰余金の配当	—	—	—	—
四半期純損失(△)	—	—	—	△571,549
株主資本以外の項目の当四半期中の変動額 (純額)	△43	△3,171	△3,214	△262,420
当四半期中の変動額合計(千円)	△43	△3,171	△3,214	△833,969
平成20年3月31日 残高(千円)	142	△22,367	△22,224	4,049,923

前連結会計年度(自平成19年1月1日至平成19年12月31日)

	株主資本			
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計
平成18年12月31日 残高(千円)	953,782	966,282	1,438,551	3,358,616
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	18,407	18,407	—	36,815
剰余金の配当	—	—	△74,726	△74,726
当期純利益	—	—	1,582,198	1,582,198
株主資本以外の項目の連結会計年度中の 変動額(純額)	—	—	—	—
連結会計年度中の変動額合計(千円)	18,407	18,407	1,507,471	1,544,286
平成19年12月31日 残高(千円)	972,189	984,689	2,946,023	4,902,903

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
平成18年12月31日 残高(千円)	149	—	149	3,358,765
連結会計年度中の変動額				
新株の発行	—	—	—	36,815
剰余金の配当	—	—	—	△74,726
当期純利益	—	—	—	1,582,198
株主資本以外の項目の連結会計年度中の 変動額(純額)	37	△19,196	△19,158	△19,158
連結会計年度中の変動額合計(千円)	37	△19,196	△19,158	1,525,127
平成19年12月31日 残高(千円)	186	△19,196	△19,009	4,883,893

(4) (要約) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

	前年同四半期 (平成19年12月期 第1四半期)	当四半期 (平成20年12月期 第1四半期)	(参考) 前期 (平成19年12月期)
区分	金額 (千円)	金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税金等調整前四半期(当期)純利益又は税金等調整前四半期(当期)純損失(△)	△102,661	△550,865	2,751,829
減価償却費	11,999	31,235	108,832
受取利息及び受取配当金	△402	△1,030	△1,306
支払利息	59,434	258,182	748,638
売上債権の減少額	39,214	991	146,496
たな卸資産の増加額	△6,641,354	△653,725	△31,078,225
仕入債務の増減額(△減少額)	△123,264	△144,048	214,300
未収入金の増加額	—	△1,135	△271
未収消費税等の増減額(△増加額)	—	△313,592	502
未払金の増加額	—	56,001	82,836
未払消費税等の増加額	—	139	12,721
未払費用の増減額	—	△6,547	12,248
前受金の増加額	5,541,356	129,210	5,608,240
預り保証金の増加額	—	26,197	112,058
その他	△464,431	48,488	113,446
小計	△1,680,109	△1,120,499	△21,166,352
利息及び配当金の受取額	398	1,030	1,292
利息の支払額	△62,515	△261,191	△784,120
法人税等の支払額	△470,111	△12,562	△788,699
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,212,338	△1,393,222	△22,737,880

	前年同四半期 (平成19年12月期 第1四半期)	当四半期 (平成20年12月期 第1四半期)	(参考) 前期 (平成19年12月期)
区分	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 投資活動によるキャッシュ・フロー			
定期預金等の預入による支出	△8,400	△10,910	△1,043,655
有形固定資産の取得による支出	△6,984	△916,102	△3,471,834
有形固定資産の売却による収入	—	—	1,837,130
投資有価証券の取得による支出	△90	△90	△50,359
投資有価証券の売却による収入	—	—	102,306
出資金の出資による支出	—	—	△286,030
敷金保証金の増加による支出	△3,828	—	△15,673
敷金保証金の減少による収入	17	28	13,327
その他	△1,590	51,163	△8,300
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,876	△875,911	△2,923,090
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の純増減額	861,800	977,725	6,257,800
長期借入金の借入による収入	5,635,000	1,275,000	26,335,000
長期借入金の返済による支出	△3,310,992	△233,438	△7,598,080
社債の発行による収入	—	—	732,235
コマーシャルペーパーの発行による収入	—	300,000	—
コマーシャルペーパーの償還による支出	△200,000	—	△200,000
株式の発行による収入	—	—	36,815
配当金の支払額	△74,726	△259,352	△73,364
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,911,081	2,059,934	25,490,405
IV 現金及び現金同等物の増加額(又は減少額)	677,866	△209,200	△170,564
V 現金及び現金同等物の期首残高	965,388	794,823	965,388
VI 現金及び現金同等物の期末残高	1,643,254	585,623	794,823

(5) セグメント情報

a. 事業の種類別セグメント情報

前四半期連結会計期間（自平成19年1月1日 至平成19年3月31日）

	不動産流動化 事業 (千円)	マンション関 連事業 (千円)	ハウス関連事 業 (千円)	その他の事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利益							
(1) 外部顧客に対する売上高	763,110	—	446,720	115,480	1,325,312	—	1,325,312
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	1,243	1,243	△1,243	—
計	763,110	—	446,720	116,724	1,326,556	△1,243	1,325,312
営業費用	626,194	33,809	419,682	85,857	1,165,543	176,594	1,342,137
営業利益（又は営業損失（△））	136,916	△33,809	27,038	30,867	161,013	△177,838	△16,824

(注) 1 各事業区分は、売上集計区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

- ①不動産流動化事業 商業施設及びオフィスビル等の収益物件の企画開発
- ②マンション関連事業 マンションの分譲及びマンション用地の販売
- ③ハウス関連事業 戸建住宅の分譲及び戸建用地の販売
- ④その他の事業 不動産賃貸事業、保険代理店業、レストラン事業等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、181,058千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門にかかる費用であります。

当四半期連結会計期間（自平成20年1月1日 至平成20年3月31日）

	不動産流動化 事業 (千円)	マンション関 連事業 (千円)	ハウス関連事 業 (千円)	その他の事業 (千円)	計 (千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利益							
(1) 外部顧客に対する売上高	—	457,939	241,100	169,442	868,481	—	868,481
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	—	—	—	370	370	△370	—
計	—	457,939	241,100	169,813	868,852	△370	868,481
営業費用	38,100	462,371	257,150	138,776	896,399	241,155	1,137,554
営業利益（又は営業損失（△））	△38,100	△4,432	△16,050	31,036	△27,547	△241,525	△269,072

(注) 1 各事業区分は、売上集計区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

- ①不動産流動化事業 商業施設及びオフィスビル等の収益物件の企画開発
- ②マンション関連事業 マンションの分譲及びマンション用地の販売
- ③ハウス関連事業 戸建住宅の分譲及び戸建用地の販売
- ④その他の事業 不動産賃貸事業、保険代理店業、レストラン事業等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、242,897千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門にかかる費用であります。

(参考) 前連結会計年度(自平成19年1月1日 至平成19年12月31日)

	不動産流動化 事業 (千円)	マンション関 連事業 (千円)	ハウス関連事 業 (千円)	その他の事業 (千円)	計(千円)	消去又は全社 (千円)	連結 (千円)
売上高及び営業利 益							
(1) 外部顧客に 対する売上高	23,100,406	2,484,700	1,711,529	673,850	27,970,487	—	27,970,487
(2) セグメント 間の内部売上高又 は振替高	—	—	—	10,803	10,803	△10,803	—
計	23,100,406	2,484,700	1,711,529	684,654	27,981,290	△10,803	27,970,487
営業費用	19,011,877	2,267,582	1,664,750	448,862	23,393,073	760,322	24,153,395
営業利益(又は営 業損失(△))	4,088,529	217,117	46,778	235,792	4,588,217	△771,126	3,817,091

(注) 1 各事業区分は、売上集計区分によっております。

2 各事業区分の主な内容

- ①不動産流動化事業 商業施設及びオフィスビル等の収益物件の企画開発
- ②マンション関連事業 マンションの分譲及びマンション用地の販売
- ③ハウス関連事業 戸建住宅の分譲及び戸建用地の販売
- ④その他の事業 不動産賃貸事業、保険代理店業、レストラン事業等

3 営業費用のうち、消去又は全社の項目に含めた配賦不能営業費用の金額は、781,485千円であり、その主なものは、提出会社の一般管理部門にかかる費用であります。

b. 所在地別セグメント情報

(自平成20年1月1日 至平成20年3月31日)

本邦以外の国又は地域に所在する連結子会社及び重要な在外支店がないため、該当事項はありません。

c. 海外売上高

(自平成20年1月1日 至平成20年3月31日)

海外売上高がないため、該当事項はありません。