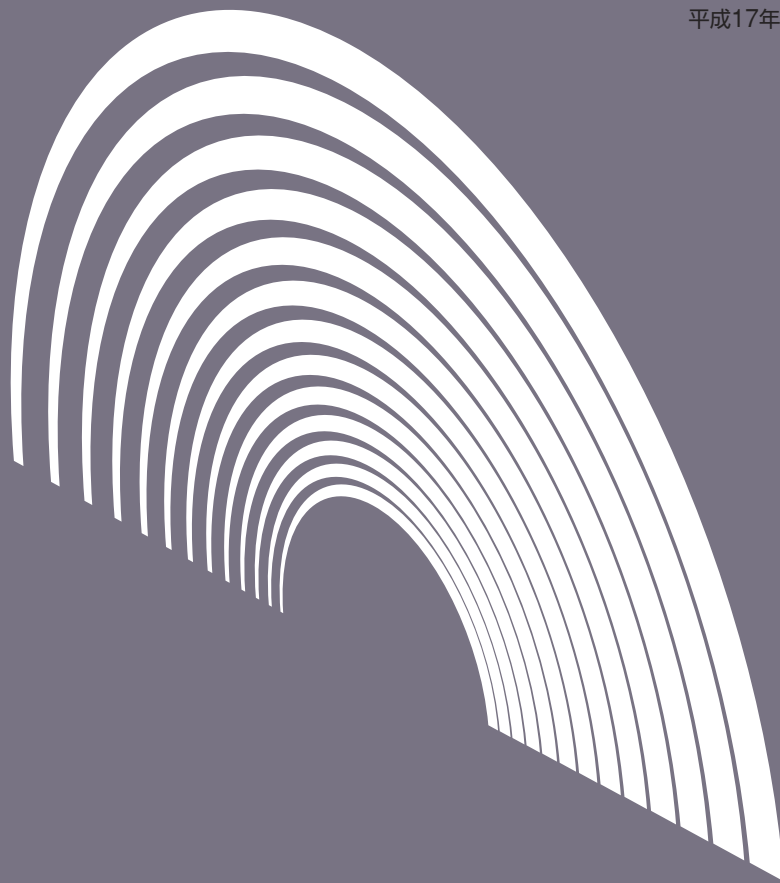


LANDCOM  
CREATE NEW LIFESTYLE AND CULTURE

## 第7期事業報告書

平成17年1月1日から平成17年12月31日まで



ランドコム株式会社

証券コード 8948

# TOP MESSAGE

株主の皆様へ



株主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚くお礼申し上げます。当社はおかげさまで昨年度9月、名古屋証券取引所セントレックス市場に株式を上場することができました。

このたび、上場後、初めての決算となる第7期（平成17年1月1日から平成17年12月31日まで）決算を終了いたしましたので、ここにご報告申し上げます。

当社は今後も経営基盤の強化に努め、皆様のご期待に沿うよう、社員一同、一層の精進を重ねてまいります。株主の皆様におかれましては、今後ともより一層のご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

平成18年3月

代表取締役社長 **青木俊実**

## 当期の業績について

当期におけるわが国経済は、雇用環境には依然として厳しさが残るものの、企業収益の改善により民間設備投資が増加し、個人消費も底堅く推移するなど、穏やかな回復基調となりました。今後の見通しにつきましては、原油価格の高騰による経済の減速や中国経済の過熱などが国内経済に与える影響に留意する必要があるものの、高水準の企業収益を背景に国内景気は回復を続けていくものと思われま

す。不動産業界においては、地価の下げ止まりが全国的に拡がるとともに、減損会計の適用を背景とした不動産の流動化が加速しており、低金利による運用難から不動産市場への資金流入は続くものと予想されます。

このような事業環境のもと、当社は不動産価値の最大化をテ

ーマに、成長分野である「不動産流動化事業」、充実したノウハウをもつ「マンション関連事業」、「ハウス関連事業」を展開してきました。その結果、当期の売上高は7,310百万円（前期比66.6%増）、経常利益は752百万円（前期比90.7%増）、当期純利益は440百万円（前期比114.1%増）となり、いずれも前期を大きく上回る業績を達成できました。

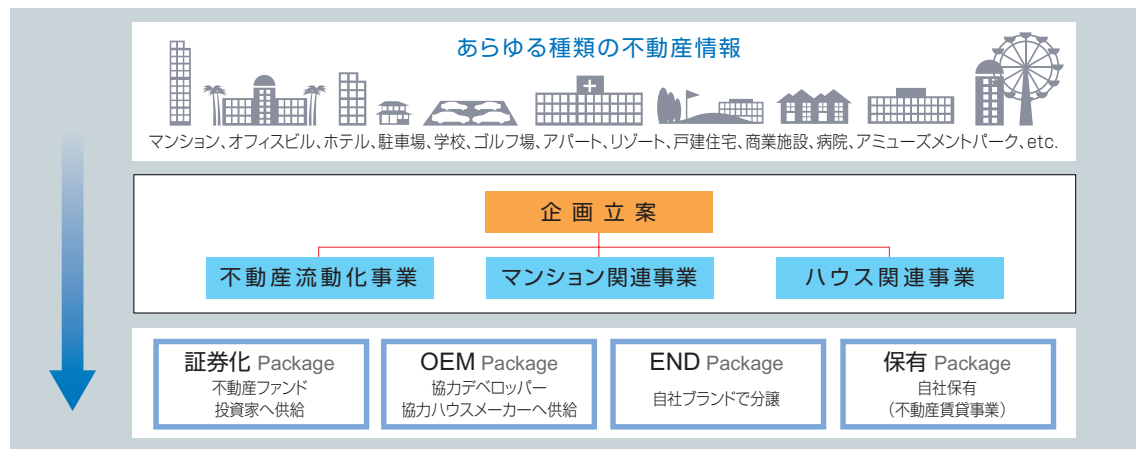
なお、配当につきましては、内部留保の充実を図るとともに、経営成績、財務状況、配当性向等を総合的に勘案して、1株につき150円の普通配当に、名古屋証券取引所セントレックス市場への上場の記念配当として50円を加え、1株につき200円としました。

## 企画開発型不動産メーカーとして、 専門家集団による「不動産価値の最大化」を目指します。

当社は、創業以来、企画開発に特化した不動産メーカーとして、「不動産価値の最大化」を追求してきました。あらゆる物件に対応できる企画開発力を強みとして「不動産流動化事業」、「マンション関連事業」、「ハウス関連事業」を展開しております。

当社では、あらゆる不動産が仕入の対象となっており、仕入対象物件の間口が広く、他社との仕入競争に巻き込まれにくいこと、市況の影響を受けにくいことが強みと言えます。また、柔軟な出口戦略をとっており、「証券化」、「OEM」、「END」、「保有」という4つの出口に向かって、最も収益性が高く、効率のよいものを選択しています。販売については外部の大手仲介会社に委託するため、必要以上にコストがかかることもありません。

一般的なマンションデベロッパーのように自社で販売部隊を抱えているところでは、取り扱う物件を柔軟に変えることが難しいのですが、当社は社内に販売部隊を持たない少数精鋭組織の利点を活かし、需給環境を見極めながら「不動産流動化事業」と実需型の「マンション関連事業・ハウス関連事業」の2極体制によるバランスのとれた経営を展開しています。このため、市場環境の変化に応じた迅速かつ柔軟な対応が可能なのです。今日のような多様化の時代においてこそ、私たちの活躍の場はさらに拡大していくものと確信しています。



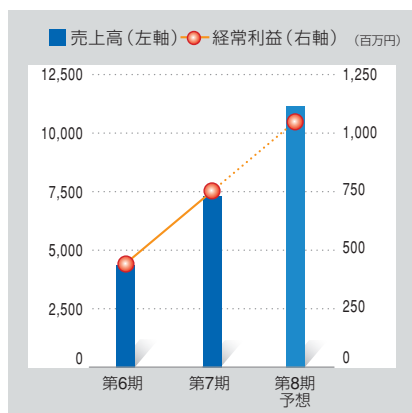
## 今後の展望について

平成18年12月期につきましては、不動産流動化事業が増加する見通しにあり、また、ハウス関連事業においては、「ランドコムブランド」による戸建分譲が増加する見込みであります。業績予想につきましては、売上高11,184百万円（前期比53.0%増）、経常利益1,048百万円（前期比39.4%増）、当期純利益608百万円（前期比38.2%増）を見込んでおります。

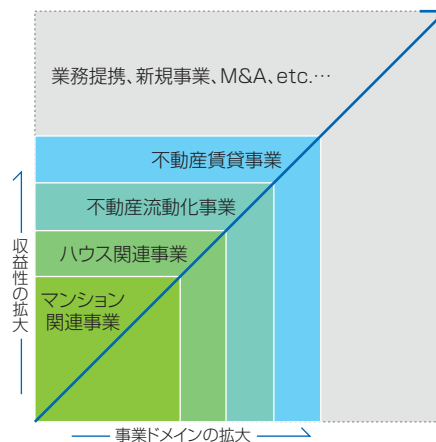
今後の事業展開のポイントとしては、「需給環境、市況を見極めながら最適な事業ポートフォリオの構築を図る」、「グローバルな視点をもった不動産企業を目指す」、「企業家精神をもった不動産企業として既存の枠にとらわれない発想で不動産の企画開発を実現する」をテーマに、リゾート施設、ホテル、商業施設等の開発にも事業領域を拡大し、また、前期より取り組んでまいりました全国主要都市の物件につきましても積極的に展開していく方針であります。

中長期のターゲットとして、売上高300億円、経常利益率15%を達成したいと考えております。

売上高と経常利益の推移

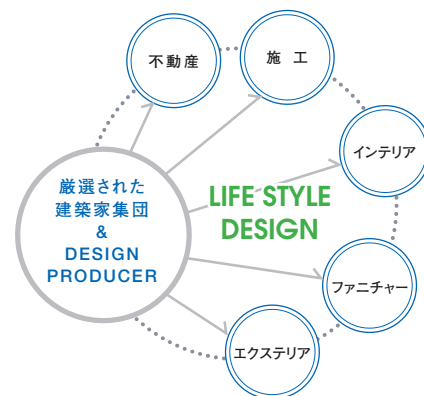


ターゲットとして売上高300億円を目指す



## ライフスタイルをデザインするデザイナーズハウス、 「アーティストホーム」の研究開発をスタート。

これからのデザイナーズハウスは、器としての建物をデザインすることだけでは「デザイナーズハウス」として機能しなくなっていくと私たちは考えます。私たちは、建物そのものをデザインするのではなく、住む人と住む人を取り巻く空間や環境を一体化して、暮らしを楽しむこと、つまり、ライフスタイルをデザインすることをコンセプトに「アーティストホーム」の研究をスタートしました。「アーティストホーム」では、厳選された建築家や各分野のデザイナー集団が人々のライフスタイルをデザインし、建物からインテリア、ファニチャー、ランドスケープなどをトータルに創造・提案していきます。この様に常に変化する時代を見据え、お客様が潜在的に望んでいるニーズを実現することで、真のデザイナーズハウスの普及・拡充を目指していきます。



## 横浜国大との産学共同研究、 「湘南 Case Study House」が進行中。

横浜国立大学と住居モデルに関する産学共同研究「湘南Case Study House」をスタートしました。ここでは「横浜都心部研究」と「横浜郊外地研究」をテーマに、現代住宅のスタンダードとなっている50年代のアメリカ西海岸のケーススタディハウスを調査し、その当時のライフスタイルに対応する住居やブランディング、メディアを使ったビジネスモデルなどの研究を行い、最終的には地域ブランドを活用した商品開発、さらにはメディアを使った業態開発まで研究していきます。

## ニセコリアルエステートと業務提携

北海道の倶知安町ニセコひらふ地区において新規プロジェクトに着手しました。ニセコひらふ地区には、世界一ともいわれるパウダースノーにより、オーストラリア人に人気のあるニセコグラン・ヒラフスキー場があり、宿泊客が急増し宿泊施設が不足している状況です。このニセコひらふ地区においてオーストラリア人向けのコンドミニアムの事業展開を図るために、この地区で開発・販売実績のある株式会社ニセコリアルエステートと業務提携しました。

今後、同社のオーストラリア人に対する事業モデルおよび販売・運営管理のノウハウと、当社の不動産メーカーとしての企画開発力を融合した事業展開を図っていきます。



# REVIEW OF OPERATIONS

## 事業部門別概況



### 不動産流動化事業

不動産流動化事業は、金融機関等の不良債権処理や企業の資産リストラクチャリング等により市場に放出される未稼働ビル、老朽化ビル等を取得し、不動産価値を高めた上で、事業法人、投資家、不動産投資ファンド等へ売却する事業です。当社のもつ不動産価値の最大化のノウハウを駆使し、低収益不動産を高収益不動産に再生させ売却します。また、OEM開発事業として、取得した未稼働ビル、老朽化ビル等に不動産再生プロジェクトの企画を行い、協力デベロッパーに販売する事業を展開しております。

当期は、「ランドコム麻布台ビル」(東京都港区)、「ランドコム島津山」(東京都品川区)、「真砂町」(神奈川県横浜市)など計5物件を販売し、売上高は2,242百万円、売上総利益は377百万円となりました。

#### OEM (Original Equipment Manufacturing)

相手先ブランドによる受注生産。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。

## マンション関連事業

マンション関連事業は、ファミリー向けマンションの自社開発事業として「ランドコム」ブランドによるマンション分譲事業と協力デベロッパーに対してマンション用地を供給するOEM開発事業を展開しております。「ランドコム」ブランドでは、プロジェクト毎にコンセプトを設定し、建築デザイナーの設計による他社との差別化を図った「デザイナーズマンション」を提供しています。OEM開発事業は、マンション用地を取得し、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発マンション用地として協力デベロッパーに供給しております。

当期は、「押上」（東京都墨田区）、「高田馬場」（東京都新宿区）、「三田」（東京都港区）など計10物件を販売し、売上高は4,469百万円、売上総利益は936百万円となりました。



## ハウス関連事業

ハウス関連事業は、「ランドコム」ブランドにより企画開発・分譲を行う分譲事業と協力ハウスメーカーに対して戸建用地を供給するOEM開発事業を展開しております。

「ランドコム」ブランドによる分譲事業は、顧客ニーズを反映し、ハイクオリティを追求したコンセプト型住宅を提案することで、他社との差別化を図っております。OEM開発事業は、供給先の意向に基づいたプロジェクトのプランニングを行い、開発許認可・建築確認の取得等をし、OEM開発戸建用地として協力ハウスメーカーに供給しております。

当期は、「ランドコム逗子」（神奈川県逗子市）、「広島井口」（広島県広島市）など計6物件を販売し、売上高は386百万円、売上総利益は58百万円となりました。



# FINANCIAL STATEMENTS

## 財務諸表

### 貸借対照表

(単位：千円)

科 目	第7期	第6期
	平成17年12月31日現在	平成16年12月31日現在
<b>(資産の部)</b>		
<b>1 流動資産</b>	<b>3,905,467</b>	<b>1,202,197</b>
現金及び預金	825,747	223,491
売掛金	658	—
販売用不動産	20,046	298,639
仕掛不動産	2,993,364	493,582
前渡金	21,000	154,191
前払費用	17,749	5,781
繰延税金資産	20,090	15,624
その他	6,809	10,884
<b>2 固定資産</b>	<b>816,876</b>	<b>224,060</b>
有形固定資産	714,854	152,162
建物	97,077	33,173
車両運搬具	16,904	24,823
工具器具備品	3,294	2,833
土地	597,577	91,332
無形固定資産	2,060	2,412
投資その他の資産	99,961	69,485
<b>資産合計</b>	<b>4,722,343</b>	<b>1,426,258</b>

科 目	第7期	第6期
	平成17年12月31日現在	平成16年12月31日現在
<b>(負債の部)</b>		
<b>流動負債</b>	<b>1,932,374</b>	<b>502,081</b>
買掛金	148,443	12,690
短期借入金	30,000	205,670
一年内返済予定 長期借入金	1,474,560	28,962
未払金・未払費用	24,016	19,727
未払法人税等	230,690	188,939
前受金	18,146	41,622
預り金	6,517	4,469
<b>固定負債</b>	<b>1,440,882</b>	<b>582,541</b>
社債	100,000	—
長期借入金	1,054,300	551,092
預り保証金	283,166	—
その他	3,415	31,449
<b>3 負債合計</b>	<b>3,373,256</b>	<b>1,084,623</b>
<b>(資本の部)</b>		
<b>資本金</b>	<b>331,670</b>	<b>105,000</b>
<b>資本剰余金</b>	<b>344,170</b>	<b>4,500</b>
<b>利益剰余金</b>	<b>673,106</b>	<b>232,118</b>
<b>株式等評価差額金</b>	<b>140</b>	<b>15</b>
<b>4 資本合計</b>	<b>1,349,086</b>	<b>341,634</b>
<b>負債及び資本合計</b>	<b>4,722,343</b>	<b>1,426,258</b>

- ① 流動資産は前期末に比べ2,703,269千円増加し、その主な要因は、たな卸資産が2,221,189千円増加したことによるものであります。
- ② 固定資産は前期末に比べ592,815千円増加し、その主な要因は、長期保有目的の賃貸用不動産等の購入により建物・土地が570,149千円増加したことによるものであります。

- ③ 負債合計は前期末に比べ2,288,632千円増加し、その主な要因は、物件購入に伴う借入金が1,773,136千円増加したことによるものであります。
- ④ 資本合計は前期末に比べ1,007,452千円増加し、その主な要因は、新株発行等により566,340千円増加したこと、また、当期純利益440,987千円を計上したことによるものであります。

## 損益計算書

(単位：千円)

科 目	第7期	第6期
	平成17年1月1日～ 平成17年12月31日	平成16年1月1日～ 平成16年12月31日
5 売上高	7,310,178	4,386,932
不動産流動化事業売上高	2,242,864	2,254,639
マンション関連事業売上高	4,469,962	1,905,602
ハウス関連事業売上高	386,376	153,048
その他の事業売上高	210,975	73,643
売上原価	5,817,652	3,577,277
売上総利益	1,492,526	809,655
販売費及び一般管理費	579,823	368,047
営業利益	912,702	441,607
営業外収益	907	147
営業外費用	160,980	46,990
6 経常利益	752,630	394,764
特別利益	6,000	—
特別損失	1,884	1,245
税引前当期純利益	756,745	393,519
法人税、住民税及び事業税	327,024	205,910
法人税等調整額	△11,266	△18,335
6 当期純利益	440,987	205,944
前期繰越利益	232,118	26,174
当期末処分利益	673,106	232,118

- 5 売上高は前期末に比べ2,923,245千円増加の7,310,178千円となりました。その主な要因は、マンション関連事業において前期を大きく上回る売上高を計上したことによるものであります。
- 6 経常利益につきましては、設立時より連続増益しており、前期比90.7%増となっております。当期純利益につきましても、前期比114.1%増と大幅な伸びとなっております。

## キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

科 目	第7期	第6期
	平成17年1月1日～ 平成17年12月31日	平成16年1月1日～ 平成16年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,122,532	△335,048
投資活動によるキャッシュ・フロー	△700,828	△37,016
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,423,617	350,321
現金及び現金同等物の増減額	600,255	△21,743
現金及び現金同等物の期首残高	223,491	245,235
現金及び現金同等物の期末残高	823,747	223,491

## 利益処分計算書

(単位：円)

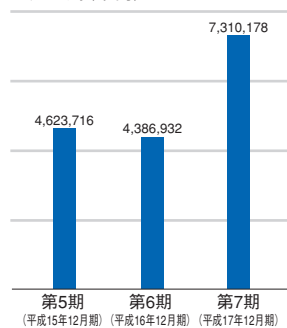
科 目	第7期	第6期
	平成18年3月30日	平成17年3月28日
当期末処分利益	673,106,770	232,118,991
これを次のとおり処分いたします。		
7 利益配当金	38,180,000	—
次期繰越利益	634,926,770	232,118,991

- 7 配当につきましては1株当たり200円（普通配当150円、記念配当50円）の配当を実施し、利益配当金は38,180千円となっております。

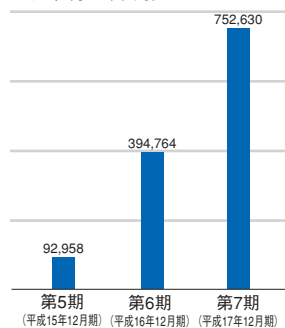
# FINANCIAL HIGHLIGHT

## 主要な経営指標の推移

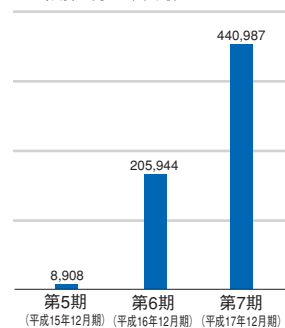
■売上高(千円)



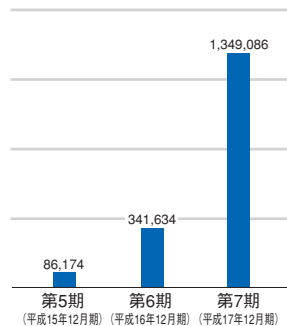
■経常利益(千円)



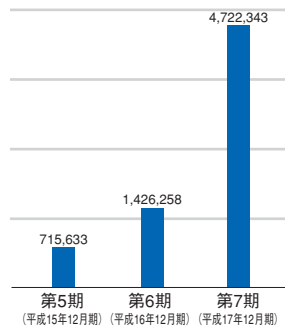
■当期純利益(千円)



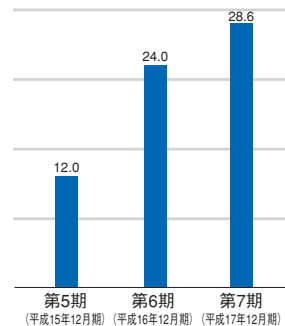
■純資産額(千円)



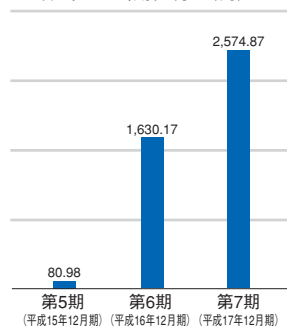
■総資産額(千円)



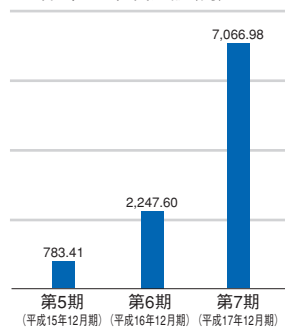
■株主資本比率(%)



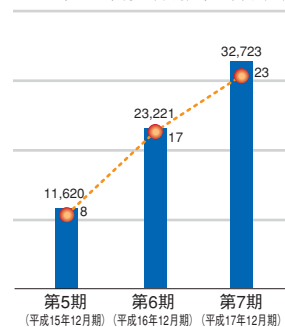
■1株当たり当期純利益(円)



■1株当たり純資産額(円)



■1人当たり経常利益(千円)/従業員数(人)



# CORPORATE DATA / STOCK INFORMATION

## 会社概要 / 株式情報 (平成17年12月31日現在)

社名	ランドコム株式会社 LANDCOM Corporation
設立	平成11年1月29日
資本金	331,670,000円
本社所在地	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37F TEL.045-664-2001(代表)
従業員数	23名

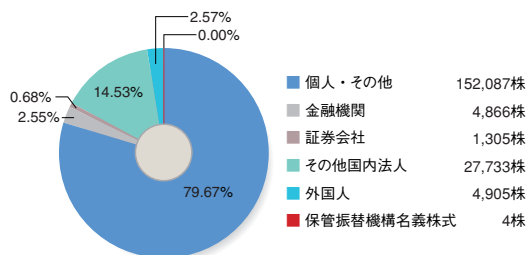
### 株式の状況

会社が発行する株式の総数	440,000株
発行済株式総数	190,900株
株主数	3,975名

### 大株主

株主名	持株数	議決権比率
青木 俊実	112,550株	58.95%
有限会社エス・オー・ピー	20,000株	10.47%
野瀬 一成	5,000株	2.61%
株式会社サニーインベストメント	5,000株	2.61%
中部証券金融株式会社	3,673株	1.92%
エイチエスピーシーファンド サービスズ クライアantz アカウント006	3,561株	1.86%
川田 勇次	3,500株	1.83%
藤田 宗巳	2,750株	1.44%
株式会社オーキタ	1,714株	0.89%
平林 亮	1,500株	0.78%

### 所有者別株式分布状況



### 取締役および監査役 (平成18年3月30日現在)

代表取締役社長	青木 俊実
常務取締役	平林 亮
常務取締役	川田 勇次
取締役	中原 大輔
取締役	上田 宏幸
取締役	高村 正雄
取締役	岡崎 由雄
常勤監査役	中村 昌平
監査役	中島 澄雄
監査役	中曽根 洋

### 株主メモ

決算期・・・12月31日

定時株主総会・・・毎決算期の翌日から3ヶ月以内

基準日・・・12月31日

配当金受領株主確定日

利益配当金・・・12月31日

中間配当金・・・6月30日

公告掲載新聞・・・日本経済新聞

貸借対照表および

損益計算書掲載のホームページアドレス

<http://www.landcom.co.jp/ir/index.html>

名義書換代理人・・・東京都港区芝三丁目33番1号  
中央三井信託銀行株式会社

同事務取扱所・・・(電話照会先・郵便物送付先)  
〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号  
中央三井信託銀行株式会社 証券代行部  
☎ 0120-78-2031

同取次所・・・中央三井信託銀行株式会社 全国各支店  
日本証券代行株式会社 本店、全国各支店



LANDCOM

CREATE NEW LIFESTYLE AND CULTURE

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