

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2019年2月8日
【四半期会計期間】	第35期第1四半期（自 2018年10月1日 至 2018年12月31日）
【会社名】	株式会社ランドビジネス
【英訳名】	LAND BUSINESS CO.,LTD.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 井出 豊
【本店の所在の場所】	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
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	取締役管理部担当兼執行役員管理部部長 柴田 享
【最寄りの連絡場所】	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
【電話番号】	03-3595-1371
【事務連絡者氏名】	取締役管理部担当兼執行役員管理部部長 柴田 享
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第34期 第1四半期 累計期間	第35期 第1四半期 累計期間	第34期
会計期間	自 2017年 10月1日 至 2017年 12月31日	自 2018年 10月1日 至 2018年 12月31日	自 2017年 10月1日 至 2018年 9月30日
売上高 (千円)	1,114,115	1,163,162	4,517,824
経常利益 (千円)	114,540	125,197	541,588
四半期(当期)純利益 (千円)	83,350	99,450	454,771
持分法を適用した場合の投資利益 (千円)	-	-	-
資本金 (千円)	4,969,192	4,969,192	4,969,192
発行済株式総数 (株)	26,780,800	26,780,800	26,780,800
純資産額 (千円)	18,864,142	18,781,210	19,303,007
総資産額 (千円)	54,419,821	54,562,500	54,826,374
1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	3.32	4.06	18.13
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額 (円)	-	-	-
1株当たり配当額 (円)	-	-	6.00
自己資本比率 (%)	34.7	34.4	35.2

(注) 1. 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度にかかる主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

4. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、前第1四半期累計期間及び前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

2【事業の内容】

当第1四半期累計期間において、当社グループ(当社及び当社の非連結子会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。また、重要な関係会社についての異動はありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第1四半期累計期間において、新たに発生した事業等のリスクはありません。
また、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについて重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績

当第1四半期累計期間（2018年10月1日～2018年12月31日）における我が国経済は、好調な企業業績に牽引され、雇用環境も改善し、インバウンド消費や都心部の再開発需要などの後押しにより、緩やかな回復を続けていますが、米中貿易摩擦や自然災害、人手不足など先行き不安な要因も増えております。

当不動産業界におきましては、賃貸オフィスビル（都心5区）の募集賃料は5年以上にわたり緩やかに上昇し、空室率も低水準が続いており、今年竣工予定の大型ビルも順調にテナント集客が進んでいます。また、東京23区の賃貸マンションの賃料は、地域によって差異はあるものの、上昇しており、空室率も緩やかに減少しています。

このような事業環境下、当社はマーケットの動向を見極め、的確なリーシング戦略により、賃貸オフィスビル・レジデンスの高稼働率を維持し、安定収益を確保しながら、既存物件のリビルド工事などを順次実施し、資産価値の向上・収益力の強化に取り組みました。

以上の結果、当第1四半期累計期間の経営成績は、売上高1,163百万円（前年同四半期比4.4%増）、営業利益250百万円（前年同四半期比3.7%増）、経常利益125百万円（前年同四半期比9.3%増）、四半期純利益99百万円（前年同四半期比19.3%増）となりました。

なお、当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、セグメント別の業績の記載を省略しております。

(2) 財政状態

当第1四半期会計期間末におきましては、総資産は、前事業年度末の54,826百万円から54,562百万円と263百万円減少しました。これは主に、現金及び預金が111百万円増加したものの、「その他（流動資産）」に含めている仮払金が234百万円、建物が148百万円減少したことによるものであります。

総負債は、前事業年度末の35,523百万円から35,781百万円と257百万円増加しました。これは主に、「その他（流動負債）」が74百万円、長期借入金（1年内返済予定含む）が175百万円増加したことによるものであります。

純資産は、前事業年度末の19,303百万円から18,781百万円と521百万円減少しました。これは、四半期純利益99百万円があったものの、自己株式の増加436百万円、繰延ヘッジ損失の増加34百万円、前事業年度末剰余金の配当金150百万円があったことによるものであります。

(3) 経営方針・経営戦略等

当第1四半期累計期間において、当社が定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(4) 事業上及び財務上の対処すべき課題

当第1四半期累計期間において、当社の事業上及び財務上の対処すべき課題に重要な変更及び新たに生じた課題はありません。

(5) 研究開発活動

特記すべき事項はありません。

3【経営上の重要な契約等】

当第1四半期会計期間において、経営上の重要な契約等の決定または締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	73,800,000
計	73,800,000

【発行済株式】

種類	第1四半期会計期間末現在発行数(株) (2018年12月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年2月8日)	上場金融商品取引所名又は登録認可金融商品取引業協会名	内容
普通株式	26,780,800	26,780,800	東京証券取引所市場第一部	単元株式数100株
計	26,780,800	26,780,800	-	-

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数 (株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増減額 (千円)	資本準備金残高 (千円)
2018年10月1日～ 2018年12月31日	-	26,780,800	-	4,969,192	-	5,099,179

(5)【大株主の状況】

当四半期会計期間は第1四半期会計期間であるため、記載事項はありません。

(6) 【議決権の状況】

当第1四半期会計期間末日現在の「議決権の状況」については、株主名簿の記載内容が確認できないため、記載することができないことから、直前の基準日(2018年9月30日)に基づく株主名簿による記載をしております。

【発行済株式】

2018年12月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式1,704,300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式25,075,300	250,753	権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式
単元未満株式	普通株式1,200	-	-
発行済株式総数	26,780,800	-	-
総株主の議決権	-	250,753	-

(注)「完全議決権株式(その他)」欄における「株式数(株)」の欄には証券保管振替機構名義の失念株式100株を含め、「議決権の数(個)」の欄には当該株式にかかる議決権1個を含めております。

【自己株式等】

2018年12月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社ランドビジネス	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	1,704,300	-	1,704,300	6.36
計	-	1,704,300	-	1,704,300	6.36

2 【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期財務諸表の作成方法について

当社の四半期財務諸表は、「四半期財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第63号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第1四半期会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第1四半期累計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）に係る四半期財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

3．四半期連結財務諸表について

四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則（2007年内閣府令第64号）第5条第2項により、当社では、子会社の資産、売上高、損益、利益剰余金及びキャッシュ・フローその他の項目から見て、当企業集団の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に関する合理的な判断を妨げない程度に重要性が乏しいものとして、四半期連結財務諸表は作成しておりません。

1【四半期財務諸表】

(1)【四半期貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年9月30日)	当第1四半期会計期間 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,424,687	10,535,854
営業未収入金	27,350	44,067
販売用不動産	5,060	5,060
未成工事支出金	935	1,623
その他	374,944	122,927
貸倒引当金	1,700	2,300
流動資産合計	10,831,278	10,707,233
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	15,979,318	15,830,604
土地	25,596,533	25,600,510
その他(純額)	284,886	304,257
有形固定資産合計	41,860,737	41,735,372
無形固定資産	1,081,416	1,081,436
投資その他の資産	1,052,941	1,038,458
固定資産合計	43,995,095	43,855,267
資産合計	54,826,374	54,562,500
負債の部		
流動負債		
営業未払金	28,063	38,184
1年内償還予定の社債	230,618	230,618
1年内返済予定の長期借入金	1,183,293	1,186,985
未払法人税等	65,762	41,725
賞与引当金	14,620	7,643
その他	550,949	625,819
流動負債合計	2,073,307	2,130,975
固定負債		
社債	5,795,292	5,795,292
長期借入金	24,622,995	24,795,136
退職給付引当金	24,410	25,266
役員退職慰労引当金	232,284	235,610
受入敷金保証金	1,825,365	1,815,049
その他	949,710	983,960
固定負債合計	33,450,058	33,650,315
負債合計	35,523,366	35,781,290
純資産の部		
株主資本		
資本金	4,969,192	4,969,192
資本剰余金	5,099,179	5,099,179
利益剰余金	10,011,546	9,960,538
自己株式	427,542	864,331
株主資本合計	19,652,376	19,164,579
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	349,368	383,368
評価・換算差額等合計	349,368	383,368
純資産合計	19,303,007	18,781,210
負債純資産合計	54,826,374	54,562,500

(2) 【四半期損益計算書】
【第1四半期累計期間】

(単位：千円)

	前第1四半期累計期間 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
売上高	1,114,115	1,163,162
売上原価	636,277	664,414
売上総利益	477,838	498,748
販売費及び一般管理費	236,028	247,903
営業利益	241,810	250,844
営業外収益		
受取利息	233	235
業務受託料	600	900
雑収入	293	26
営業外収益合計	1,127	1,161
営業外費用		
支払利息	114,048	111,206
資金調達費用	6,034	5,927
雑損失	8,314	9,674
営業外費用合計	128,397	126,808
経常利益	114,540	125,197
特別損失		
固定資産除却損	12,599	337
特別損失合計	12,599	337
税引前四半期純利益	101,940	124,859
法人税等	18,589	25,409
四半期純利益	83,350	99,450

【注記事項】

(四半期財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

税金費用については、当第1四半期会計期間を含む事業年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 2018年2月16日)等を当第1四半期会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(四半期キャッシュ・フロー計算書関係)

当第1四半期累計期間に係る四半期キャッシュ・フロー計算書は作成しておりません。なお、第1四半期累計期間に係る減価償却費(のれんを除く無形固定資産に係る償却費を含む。)及びのれんの償却額は、次のとおりであります。

	前第1四半期累計期間 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
減価償却費	197,767千円	207,570千円
のれんの償却額	1,063千円	1,063千円

(株主資本等関係)

前第1四半期累計期間(自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)

配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たりの 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2017年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,526	6	2017年 9月30日	2017年 12月21日	利益剰余金

当第1四半期累計期間(自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たりの 配当額(円)	基準日	効力発生日	配当の原資
2018年12月20日 定時株主総会	普通株式	150,458	6	2018年 9月30日	2018年 12月21日	利益剰余金

2. 株主資本の金額の著しい変動

当社は、2018年9月18日開催の取締役会決議に基づき、自己株式830,800株の取得を行いました。この結果、当第1四半期累計期間において自己株式が436,788千円増加し、当第1四半期会計期間末において自己株式が864,331千円となっております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第1四半期累計期間(自2017年10月1日 至2017年12月31日)

当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当第1四半期累計期間(自2018年10月1日 至2018年12月31日)

当社は賃貸事業を主要な事業としており、他の事業セグメントの重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第1四半期累計期間 (自 2017年10月1日 至 2017年12月31日)	当第1四半期累計期間 (自 2018年10月1日 至 2018年12月31日)
1株当たり四半期純利益金額	3円32銭	4円6銭
(算定上の基礎)		
四半期純利益金額(千円)	83,350	99,450
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	83,350	99,450
普通株式の期中平均株式数(株)	25,087,716	24,479,388

(注) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2019年2月8日

株式会社ランドビジネス

取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 松尾 浩明 印

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 山本 高揮 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社ランドビジネスの2018年10月1日から2019年9月30日までの第35期事業年度の第1四半期会計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）及び第1四半期累計期間（2018年10月1日から2018年12月31日まで）に係る四半期財務諸表、すなわち、四半期貸借対照表、四半期損益計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して四半期財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期財務諸表に対する結論を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社ランドビジネスの2018年12月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する第1四半期累計期間の経営成績を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

-
- (注) 1. 上記は四半期レビュー報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（四半期報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれておりません。