



2023年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2022年12月12日

上場会社名 株式会社ランドネット 上場取引所 東
 コード番号 2991 URL <https://landnet.co.jp/>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 榮 章博
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役経営企画室長 (氏名) 仲内 好広 (TEL) 03-3986-3981
 四半期報告書提出予定日 2022年12月12日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無 : 有
 四半期決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2023年7月期第1四半期の連結業績(2022年8月1日~2022年10月31日)

(1) 連結経営成績(累計)

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年7月期第1四半期	13,906	23.0	223	△12.0	214	△0.6	138	2.4
2022年7月期第1四半期	11,308	—	253	—	215	—	135	—

(注) 包括利益 2023年7月期第1四半期 140百万円(2.9%) 2022年7月期第1四半期 136百万円(—%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2023年7月期第1四半期	23.32	23.07
2022年7月期第1四半期	22.84	22.57

(注) 1 2021年7月期第1四半期については、四半期連結財務諸表を作成していないため、2022年7月期第1四半期の対前年同四半期増減率は記載しておりません。

2 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益を算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2023年7月期第1四半期	15,782	6,276	39.7
2022年7月期	15,400	6,224	40.4

(参考) 自己資本 2023年7月期第1四半期 6,268百万円 2022年7月期 6,217百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2022年7月期	—	0.00	—	32.25	32.25
2023年7月期	—	—	—	—	—
2023年7月期(予想)	—	0.00	—	18.50	18.50

(注) 1 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

2 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年7月期の配当金については、当該株式分割が行われる前の金額を記載しており、2023年7月期の配当金については、当該株式分割を考慮した金額を記載しております。

3. 2023年7月期の連結業績予想(2022年8月1日~2023年7月31日)

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	60,099	15.9	1,869	24.2	1,704	22.8	1,097	14.8	184.90

(注) 1 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

2 当社は、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2023年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり当期純利益を算定しております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動 : 無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用 : 無

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(4) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)

2023年7月期1Q	5,947,800株	2022年7月期	5,935,800株
2023年7月期1Q	—株	2022年7月期	—株
2023年7月期1Q	5,943,784株	2022年7月期1Q	5,928,613株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数(四半期累計)

(注) 当社は、2022年6月1日付で普通株式1株につき2株の割合で、2022年12月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。2022年7月期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、発行済株式数(普通株式)を算定しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項については、(添付資料)3ページ「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(会計方針の変更)	8
(セグメント情報)	9
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症による規制が徐々に緩和され、経済活動も正常化に向けて進んでまいりました。しかしながら、世界各地における地政学的リスクの高まりから、未だ原材料・原油価格の高騰傾向について収束の見通しが立たず、景気動向の潮目は読み難い状況が続いております。

当社グループが所属する不動産業界の中古区分マンション業界においては、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2022年10月の首都圏における中古マンションの月間成約件数は3,072件（前年同月比10.7%減）と、3か月連続で前年同月を下回っております。一方で、成約価格は30か月連続で前年同月を上回っていることから、首都圏の中古区分マンションに対する根強い需要があるものと認識しております。

このような市場環境の中、当社グループでは、需給バランスを見極めつつ、取扱不動産のエリア、販路、種類の拡大、買取りを強化するとともに、電子媒介契約やIT重説などの新たな契約履行手段を活用しながら非対面契約の推進に向けた取組みを進めることで、中古不動産の流通促進に注力してまいりました。また、優秀なシステムエンジニアや営業社員の採用を強化し、積極的に先行投資を進めたことにより販売費及び一般管理費が増加しました。

こうした状況のもと、当第1四半期連結累計期間の業績は、売上高13,906百万円(前年同期比23.0%増)、営業利益223百万円(同12.0%減)、経常利益214百万円(同0.6%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益138百万円(同2.4%増)となりました。

各セグメント別の概略は以下のとおりであります。

(不動産売買事業)

不動産売買事業の当第1四半期連結累計期間における実績は、「買取販売及び買取りリフォーム販売」件数が合計1,072件、「仲介」件数が319件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱不動産の種別でみると、「ワンルームタイプ」60%、「ファミリータイプ」40%となりました。同様に築年数別では、「築古」77%、「築浅」23%となりました。また、売上高の構成比率を販売先の属性別でみると、不動産業者向け49%、個人向け44%、法人向け7%となりました。

その結果、セグメント売上高は13,704百万円(前年同期比23.0%増)、セグメント利益は901百万円(同24.0%増)となりました。

※ 当社グループは、中古マンションを直接仕入れ、販売を行うケースを「買取販売及び買取りリフォーム販売」とし、当社グループが仲介会社となるケースを「仲介」に区別しております。さらに取扱不動産の種別を床面積（30㎡未満：「ワンルームタイプ」、30㎡以上：「ファミリータイプ」）、築年数（築20年以内：「築浅」、築20年超：「築古」）の区分で管理しております。

(不動産賃貸管理事業)

不動産賃貸管理事業では、賃貸管理戸数を重要な経営管理指標として、その戸数を月次で管理しながら、通期予算の達成に向けた管理物件の受託と解約防止に向けたサービス活動を実施しております。

当第1四半期連結累計期間における実績は、賃貸管理戸数が前連結会計年度末から225戸増加し、管理総戸数は6,545戸となり、これらの新たに管理受託した物件により売上高は増加しましたが、管理物件の紹介に伴う紹介料の支払いが増加したことに加え、不動産賃貸管理事業の一層の拡大に備え経験者の採用等で費用が先行した結果、セグメント利益は減益となりました。

その結果、当第1四半期連結累計期間のセグメント売上高は202百万円(前年同期比19.0%増)、セグメント利益は31百万円(同21.3%減)となりました。

(2) 財政状態に関する説明

資産、負債及び純資産の状況

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は12,320百万円となり、前連結会計年度末に比べ171百万円増加しております。主な要因は、販売用不動産の増加1,378百万円、前渡金の増加78百万円、現金及び預金の減少1,413百万円によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末における固定資産は3,461百万円となり、前連結会計年度末に比べ210百万円増加しております。主な要因は、賃貸用不動産の取得による土地の増加127百万円及び建物の増加75百万円、新システム構築によるソフトウェア（ソフトウェア仮勘定を含む）の増加31百万円、繰延税金資産の減少17百万円によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は7,039百万円となり、前連結会計年度末に比べ595百万円増加しております。主な要因は、短期借入金の増加801百万円、預り保証金の増加53百万円、未払法人税等の減少249百万円、未払金の減少121百万円によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末における固定負債は2,466百万円となり、前連結会計年度末に比べ265百万円減少しております。主な要因は、長期借入金の減少262百万円、社債の減少10百万円によるものであります。

当第1四半期連結会計期間末における純資産は6,276百万円となり、前連結会計年度末に比べ52百万円増加しております。主な要因は、親会社株主に帰属する四半期純利益の計上138百万円及び配当金の支払95百万円に伴う利益剰余金の増加42百万円によるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

現時点において、2022年9月9日付「2022年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)」で公表いたしました、通期の連結業績予想に変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,882,000	2,468,524
売掛金	19,476	84,399
販売用不動産	7,506,805	8,885,059
未成工事支出金	105,759	124,258
前渡金	465,279	543,589
前払費用	128,732	140,585
その他	49,681	74,305
貸倒引当金	△8,280	—
流動資産合計	12,149,456	12,320,722
固定資産		
有形固定資産		
建物(純額)	848,768	924,756
工具、器具及び備品(純額)	59,444	61,405
土地	1,103,772	1,231,209
リース資産(純額)	8,685	8,142
有形固定資産合計	2,020,671	2,225,513
無形固定資産		
ソフトウェア	393,556	398,257
ソフトウェア仮勘定	131,019	158,100
その他	400	400
無形固定資産合計	524,976	556,758
投資その他の資産		
長期前払費用	81,498	86,631
敷金及び保証金	462,699	448,632
繰延税金資産	134,272	116,846
その他	46,194	46,106
貸倒引当金	△19,150	△18,850
投資その他の資産合計	705,514	679,367
固定資産合計	3,251,162	3,461,639
資産合計	15,400,618	15,782,362

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	42,532	89,910
短期借入金	3,435,756	4,237,471
1年内償還予定の社債	23,000	20,000
1年内返済予定の長期借入金	223,488	220,777
リース債務	2,377	2,377
未払金	825,424	703,837
未払法人税等	316,095	66,445
前受金	324,447	346,061
預り金	695,951	729,235
預り保証金	384,827	438,412
賞与引当金	66,758	48,132
その他	103,202	136,523
流動負債合計	6,443,861	7,039,184
固定負債		
社債	30,000	20,000
長期借入金	2,230,490	1,967,592
リース債務	7,119	6,525
退職給付に係る負債	50,953	54,996
資産除去債務	205,029	205,061
貸貸事業預り敷金	208,853	212,294
固定負債合計	2,732,445	2,466,470
負債合計	9,176,307	9,505,655
純資産の部		
株主資本		
資本金	696,886	699,676
資本剰余金	596,886	599,676
利益剰余金	4,917,834	4,960,720
株主資本合計	6,211,606	6,260,072
その他の包括利益累計額		
為替換算調整勘定	6,239	7,902
退職給付に係る調整累計額	96	67
その他の包括利益累計額合計	6,336	7,970
新株予約権	6,369	8,663
純資産合計	6,224,311	6,276,707
負債純資産合計	15,400,618	15,782,362

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

四半期連結損益計算書

第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)
売上高	11,308,453	13,906,818
売上原価	9,784,328	11,938,806
売上総利益	1,524,125	1,968,012
販売費及び一般管理費	1,270,466	1,744,886
営業利益	253,658	223,125
営業外収益		
受取利息	16	21
違約金収入	6,600	8,730
貸倒引当金戻入額	—	8,580
その他	691	1,507
営業外収益合計	7,307	18,839
営業外費用		
支払利息	13,725	19,388
違約金	14,262	440
支払手数料	4,495	4,067
支払保証料	1,938	2,145
その他	10,743	1,520
営業外費用合計	45,166	27,562
経常利益	215,799	214,402
税金等調整前四半期純利益	215,799	214,402
法人税、住民税及び事業税	85,544	58,361
法人税等調整額	△5,155	17,438
法人税等合計	80,389	75,800
四半期純利益	135,410	138,601
親会社株主に帰属する四半期純利益	135,410	138,601

四半期連結包括利益計算書
第1四半期連結累計期間

(単位：千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)
四半期純利益	135,410	138,601
その他の包括利益		
為替換算調整勘定	975	1,663
退職給付に係る調整額	△105	△28
その他の包括利益合計	870	1,634
四半期包括利益	136,281	140,236
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	136,281	140,236

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしております。これによる四半期連結財務諸表への影響はありません。

(セグメント情報)

前第1四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	11,091,626	137,761	11,229,388	—	11,229,388
その他の収益	46,581	32,483	79,065	—	79,065
外部顧客への売上高	11,138,208	170,245	11,308,453	—	11,308,453
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	12,253	12,253	△12,253	—
計	11,138,208	182,498	11,320,706	△12,253	11,308,453
セグメント利益	727,401	39,999	767,400	△513,742	253,658

(注) 1 セグメント利益の調整額△513,742千円には、セグメント間取引消去△10,911千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△502,830千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

当第1四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報並びに収益の分解情報

(単位:千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	四半期連結損益計 算書計上額 (注) 2
	不動産 売買事業	不動産 賃貸管理事業	計		
売上高					
顧客との契約から 生じる収益	13,658,250	164,659	13,822,909	—	13,822,909
その他の収益	45,922	37,986	83,909	—	83,909
外部顧客への売上高	13,704,172	202,646	13,906,818	—	13,906,818
セグメント間の内部 売上高又は振替高	—	18,455	18,455	△18,455	—
計	13,704,172	221,101	13,925,273	△18,455	13,906,818
セグメント利益	901,939	31,489	933,429	△710,303	223,125

(注) 1 セグメント利益の調整額△710,303千円には、セグメント間取引消去△16,179千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△694,124千円が含まれております。全社費用は主に管理部門の一般管理費であります。

2 セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(重要な後発事象)

(株式分割及び定款の一部変更)

当社は、2022年11月14日開催の取締役会決議に基づき、2022年12月1日付で株式分割及び定款の一部変更を行っております。

1. 株式分割の目的

株式を分割することにより、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げ、株式の流動性の向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 分割の方法

2022年11月30日を基準日として、同日最終の株主名簿に記録された株主の所有普通株式1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

① 株式分割前の発行済株式総数	2,973,900株
② 今回の分割により増加する株式数	2,973,900株
③ 株式分割後の発行済株式総数	5,947,800株
④ 株式分割後の発行可能株式総数	23,743,200株

上記の株式数は、2022年10月31日時点の発行済株式総数をもとに算出しております。

(3) 分割の日程

① 取締役会決議	2022年11月14日
② 基準日公告日	2022年11月15日
③ 基準日	2022年11月30日
④ 効力発生日	2022年12月1日

(4) 新株予約権の行使価格調整

今回の株式分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの権利行使価額を2022年12月1日以降、次のとおり調整いたしました。

新株予約権の名称	調整前行使価額	調整後行使価額
第1回新株予約権	930円	465円
第2回新株予約権	930円	465円
第3回新株予約権	1,890円	945円
第4回新株予約権	3,270円	1,635円
第5回新株予約権	3,045円	1,523円
第6回新株予約権	3,045円	1,523円

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たり情報に及ぼす影響については、(1株当たり情報)に記載しております。

3. 定款の一部変更について

(1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、2022年11月14日開催の取締役会決議により、2022年12月1日をもって、当社定款第6条（発行可能株式総数）に定める発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容

（下線は変更箇所を示します。）

変更前	変更後
（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>11,871,600</u> 株とする。	（発行可能株式総数） 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>23,743,200</u> 株とする。

(3) 定款変更の日程

取締役会決議日 2022年11月14日

効力発生日 2022年12月1日