

2024年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕(連結)

2023年12月8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 2023年12月8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. 2024年7月期第1四半期の連結業績(2023年8月1日~2023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 | % |
| 2024年7月期第1四半期 | 17,326 | 24.6 | 264 | 18.4 | 182 | △14.9 | 122 | △11.7 |
| 2023年7月期第1四半期 | 13,906 | 23.0 | 223 | △12.0 | 214 | △0.6 | 138 | 2.4 |

(注) 包括利益 2024年7月期第1四半期 123百万円(△11.7%) 2023年7月期第1四半期 140百万円(2.9%)

| | 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 |
| 2024年7月期第1四半期 | 20.56 | 20.34 |
| 2023年7月期第1四半期 | 23.32 | 23.07 |

(注) 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 | % |
| 2024年7月期第1四半期 | 22,341 | 7,147 | 31.9 |
| 2023年7月期 | 19,959 | 7,132 | 35.7 |

(参考) 自己資本 2024年7月期第1四半期 7,131百万円 2023年7月期 7,117百万円

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 |
| 2023年7月期 | — | 0.00 | — | 18.50 | 18.50 |
| 2024年7月期 | — | — | — | — | — |
| 2024年7月期(予想) | — | 0.00 | — | 18.50 | 18.50 |

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無 : 無

3. 2024年7月期の連結業績予想(2023年8月1日~2024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 | 73,857 | 16.0 | 1,794 | 18.0 | 1,565 | 14.9 | 1,044 | 5.7 | 175.42 |

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無 : 無

※ 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 : 無
 - 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

(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） | 2024年7月期1Q | 5,951,800株 | 2023年7月期 | 5,951,800株 |
| ② 期末自己株式数 | 2024年7月期1Q | －株 | 2023年7月期 | －株 |
| ③ 期中平均株式数（四半期累計） | 2024年7月期1Q | 5,951,800株 | 2023年7月期1Q | 5,943,784株 |

(注) 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、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 |
| (追加情報) | 8 |
| (セグメント情報) | 9 |

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、インバウンド需要やサービス消費の回復が見受けられる一方で、海外情勢の緊迫化を始めとする地政学リスクの影響を受け、世界的な原材料・エネルギー価格の高騰傾向は未だ収束の見通しが立っておりません。また、物価の変動状況や日銀の金融政策の行方について先行き不透明な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マンション市場では、公益財団法人東日本不動産流通機構によると、2023年10月度の首都圏の中古マンションの成約件数は、前年同月比7.0%増の3,287件となり、5か月連続で前年同月を上回っております。成約㎡単価も42か月連続の増加となっており、これらはいずれも首都圏における中古マンションの変わらぬ需要を示すものであります。一方、首都圏における中古マンションの新規登録㎡単価や在庫㎡単価が微減傾向となっていることから、足元の市場動向の機微については、継続的に注視する必要があるものと認識しております。また、同機構によると、東京都区部と神奈川県横浜市及び川崎市における中古戸建について、2023年10月度の成約件数がいずれも前年同月比10%を超える増加率となっております。

このような市場環境の中、当社グループでは、需要の動向に臨機応変に対応すべく中古戸建やアパートを含むあらゆる物件データの収集に力を入れながら、当社独自の基幹システムであるRCP (Real Estate Cloud Platform) の開発を自社で行うことにより、より効率的な営業活動を展開してまいりました。

また、前連結会計年度に行った横浜支店の増床移転に続き、今後の拠点展開についても積極的に検討と準備を進めており、それを見越した積極的な採用活動と育成体制の整備を進めております。

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17,326百万円(前年同期比24.6%増)、営業利益264百万円(同18.4%増)となりました。一方、在庫仕入のための資金調達に伴う支払手数料を主とした営業外費用が増加したことにより、経常利益は182百万円(同14.9%減)、親会社株主に帰属する四半期純利益122百万円(同11.7%減)となりました。

各セグメント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フォーム販売」件数が合計1,301件、「仲介」件数が292件となりました。これら取引件数の構成比率を取扱い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」76%、「築浅」24%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52%、個人向け40%、法人向け8%となりました。

その結果、セグメント売上高は17,087百万円(前年同期比24.7%増)、セグメント利益は1,105百万円(同22.6%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。さらに取扱い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総賃貸管理戸数は、前連結会計年度末から250戸増加し7,529戸となりました。

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238百万円(前年同期比17.9%増)、セグメント利益は35百万円(同12.1%増)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財政状態は、総資産22,341百万円（前連結会計年度末比11.9%増）、負債15,193百万円（同18.5%増）、純資産7,147百万円（同0.2%増）となりました。

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は17,874百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,069百万円増加しております。主な要因は、取扱い物件の仕入れ強化に伴う販売用不動産の増加2,008百万円、流動資産のその他に含まれる未収入金の増加1,311百万円、現金及び預金の減少1,164百万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4,466百万円となり、前連結会計年度末に比べ312百万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131百万円及び建物の増加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47百万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11,245百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,962百万円増加しております。主な要因は、販売用不動産の仕入を目的とした資金調達による短期借入金の増加2,259百万円、未払法人税等の減少193百万円、未払金の減少92百万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3,948百万円となり、前連結会計年度末に比べ404百万円増加しております。主な要因は、長期借入金の増加448百万円、長期預り保証金の減少33百万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7,147百万円となり、前連結会計年度末に比べ15百万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122百万円及び配当金の支払110百万円に伴う利益剰余金の増加12百万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、2023年9月8日付「2023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 (2023年7月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2023年10月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 3,272,694 | 2,108,583 |
| 売掛金 | 29,847 | 44,300 |
| 販売用不動産 | 11,496,600 | 13,505,321 |
| 未成工事支出金 | 122,776 | 83,734 |
| 前渡金 | 637,496 | 554,639 |
| 前払費用 | 139,111 | 155,300 |
| その他 | 106,514 | 1,423,073 |
| 流動資産合計 | 15,805,040 | 17,874,953 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物（純額） | 1,158,854 | 1,233,990 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 58,490 | 52,854 |
| 土地 | 1,505,379 | 1,636,589 |
| リース資産（純額） | 6,510 | 5,966 |
| 有形固定資産合計 | 2,729,234 | 2,929,401 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 449,683 | 450,542 |
| ソフトウェア仮勘定 | 196,747 | 243,371 |
| その他 | 400 | 400 |
| 無形固定資産合計 | 646,832 | 694,315 |
| 投資その他の資産 | | |
| 長期前払費用 | 121,036 | 124,116 |
| 敷金及び保証金 | 473,677 | 531,739 |
| 繰延税金資産 | 155,977 | 158,667 |
| その他 | 58,031 | 57,773 |
| 貸倒引当金 | △30,348 | △29,448 |
| 投資その他の資産合計 | 778,373 | 842,847 |
| 固定資産合計 | 4,154,440 | 4,466,564 |
| 資産合計 | 19,959,480 | 22,341,517 |

(単位：千円)

| | 前連結会計年度 (2023年7月31日) | 当第1四半期連結会計期間 (2023年10月31日) |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 買掛金 | 98,988 | 82,565 |
| 短期借入金 | 5,688,288 | 7,948,217 |
| 1年内償還予定の社債 | 20,000 | 20,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 414,072 | 446,168 |
| リース債務 | 2,377 | 2,377 |
| 未払金 | 852,319 | 759,711 |
| 未払法人税等 | 284,527 | 91,472 |
| 前受金 | 355,769 | 408,094 |
| 預り金 | 845,985 | 805,288 |
| 預り保証金 | 400,779 | 433,754 |
| 賞与引当金 | 88,141 | 62,647 |
| その他 | 232,143 | 185,163 |
| 流動負債合計 | 9,283,392 | 11,245,458 |
| 固定負債 | | |
| 社債 | 10,000 | — |
| 長期借入金 | 2,982,655 | 3,430,899 |
| リース債務 | 4,741 | 4,147 |
| 退職給付に係る負債 | 68,468 | 73,477 |
| 資産除去債務 | 220,803 | 212,198 |
| 長期預り保証金 | 33,020 | — |
| 賃貸事業預り敷金 | 224,017 | 227,709 |
| 固定負債合計 | 3,543,707 | 3,948,432 |
| 負債合計 | 12,827,099 | 15,193,890 |
| 純資産の部 | | |
| 株主資本 | | |
| 資本金 | 700,606 | 700,606 |
| 資本剰余金 | 600,606 | 600,606 |
| 利益剰余金 | 5,810,179 | 5,822,430 |
| 株主資本合計 | 7,111,391 | 7,123,642 |
| その他の包括利益累計額 | | |
| 為替換算調整勘定 | 6,842 | 8,292 |
| 退職給付に係る調整累計額 | △687 | △682 |
| その他の包括利益累計額合計 | 6,155 | 7,610 |
| 新株予約権 | 14,834 | 16,373 |
| 純資産合計 | 7,132,380 | 7,147,627 |
| 負債純資産合計 | 19,959,480 | 22,341,517 |

(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 2022年8月1日 至 2022年10月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2023年10月31日) |
|------------------|--|--|
| 売上高 | 13,906,818 | 17,326,318 |
| 売上原価 | 11,938,806 | 14,945,207 |
| 売上総利益 | 1,968,012 | 2,381,111 |
| 販売費及び一般管理費 | 1,744,886 | 2,116,937 |
| 営業利益 | 223,125 | 264,174 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 21 | 21 |
| 違約金収入 | 8,730 | 12,710 |
| 貸倒引当金戻入額 | 8,580 | 900 |
| その他 | 1,507 | 777 |
| 営業外収益合計 | 18,839 | 14,408 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 19,388 | 41,719 |
| 違約金 | 440 | 11,100 |
| 支払手数料 | 4,067 | 38,515 |
| 支払保証料 | 2,145 | 1,969 |
| その他 | 1,520 | 2,926 |
| 営業外費用合計 | 27,562 | 96,230 |
| 経常利益 | 214,402 | 182,352 |
| 特別利益 | | |
| 固定資産売却益 | — | 12,840 |
| 特別利益合計 | — | 12,840 |
| 税金等調整前四半期純利益 | 214,402 | 195,193 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 58,361 | 75,525 |
| 法人税等調整額 | 17,438 | △2,691 |
| 法人税等合計 | 75,800 | 72,833 |
| 四半期純利益 | 138,601 | 122,359 |
| 親会社株主に帰属する四半期純利益 | 138,601 | 122,359 |

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 2022年8月1日 至 2022年10月31日) | 当第1四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2023年10月31日) |
|-----------------|--|--|
| 四半期純利益 | 138,601 | 122,359 |
| その他の包括利益 | | |
| 為替換算調整勘定 | 1,663 | 1,450 |
| 退職給付に係る調整額 | △28 | 4 |
| その他の包括利益合計 | 1,634 | 1,455 |
| 四半期包括利益 | 140,236 | 123,814 |
| (内訳) | | |
| 親会社株主に係る四半期包括利益 | 140,236 | 123,814 |

(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。

(追加情報)

1. 財務制限条項

当社が2022年12月23日に締結した融資契約（当第1四半期連結会計期間末短期借入金残高356,200千円）には、下記の財務制限条項が付されております。

- (1) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表の純資産を2020年7月期及び直前決算期の末日における純資産の75%以上に維持すること
- (2) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、損益計算書の経常損益を2期連続で損失としないこと
- (3) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表における在庫回転期間（販売用不動産土地＋販売用不動産建物＋仕掛品＋貯蔵品）÷（売上高÷損益計算書の対象月数）を6か月を超過させないこと
- (4) 各事業年度の末日及び第2四半期末日において、貸借対照表におけるデットキャパシティレシオ（有利子負債÷（現預金＋有価証券＋有形固定資産＋投資有価証券））を150%以下に維持すること

前連結会計年度末において（4）の条項に抵触しておりますが、関係金融機関と財務状態及び資金計画等の協議を行った結果、期限の利益喪失の権利行使をしない旨の同意を得ております。

2. 連結子会社の解散決議

当社は、2023年4月17日の取締役会において、当社の連結子会社である株式会社ランドネット九州を解散及び清算することを決議しております。

当該子会社は、2023年4月17日付で解散し、現在清算手続き中であります。

当該子会社の概要

| | |
|---------------|--|
| (1) 商号 | 株式会社ランドネット九州 |
| (2) 所在地 | 福岡県福岡市中央区天神五丁目9番2号 |
| (3) 代表者 | 代表取締役社長 榮 章博（当社代表取締役） |
| (4) 主な事業内容 | 不動産の売買・売買仲介事業 賃貸・賃貸仲介・賃貸管理事業 リフォーム事業・リノベーション事業 |
| (5) 資本金 | 10百万円 |
| (6) 設立年月日 | 2022年4月15日 |
| (7) 大株主及び持株比率 | 株式会社ランドネット（100.0%） |

(セグメント情報)

前第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。

当第1四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2023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 | 17,016,629 | 191,986 | 17,208,616 | — | 17,208,616 |
| その他の収益 | 70,813 | 46,888 | 117,702 | — | 117,702 |
| 外部顧客への売上高 | 17,087,443 | 238,875 | 17,326,318 | — | 17,326,318 |
| セグメント間の内部 売上高又は振替高 | — | 22,355 | 22,355 | △22,355 | — |
| 計 | 17,087,443 | 261,230 | 17,348,673 | △22,355 | 17,326,318 |
| セグメント利益 | 1,105,994 | 35,308 | 1,141,302 | △877,128 | 264,174 |

(注) 1 セグメント利益の調整額△877,128千円には、セグメント間取引消去△16,141千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△860,986千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。